MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-16 ta' Lulju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 108/2024 LM

Bernard Dimech (K.I. Nru. 327039(M)) u
Anna Dimech (K.I. Nru. 848638(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Anthony Bartolo (K.I. Nru. 716852(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fil-5 ta' Marzu, 2024 mir-rikorrenti **Bernard Dimech (K.I. Nru. 327039(M))** u **Anna Dimech (K.I. Nru. 848638(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

> *"Jesponu bir-rispett:*
>
> *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond numru tlettax ittra 'A' (13A), fi Triq San Bastjan, Ħal-Għaxaq, liema fond huma akkwistaw mill-poter ta' Angiolina Galea b'kuntratt tas-16 ta' Mejju 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro.*

Illi sat-12 ta' Lulju 2023, dan il-fond hawn fuq imsemmi kien mikri lill-intimat bil-kera ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena, u dan wara ż-żidiet kontemplati fl-Att X tal-2009. B'sentenza tat-12 ta' Lulju 2023 fl-ismijiet Bernard Dimech et vs Anthony Bartolo *(Rikors Numru 236/2022LC) il-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kera pagabbli lill-esponenti fis-somma ta' €3,800 fis-sena wara li qies il-valur tal-istess fond fis-somma ta' €190,000.*

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini żammew u baqgħu iżommu lill-esponenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kirja, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera u dan sad-data tar-rilaxx tal-fond.

Illi l-esponenti lanqas ma setgħu jitolbu awment fil-kera pagabbli lilhom għal dan iż-żmien kollu sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Illi l-esponenti lanqas ma setgħu jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, sakemm damet fis-seħħ din l-Ordinanza, ħlief fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 9 tal-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika għal kiri li beda wara l-1 ta' Ġunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69). Effettivament l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69 ma hi jew kienet applikabbli f'dan il-każ u għalhekk l-esponenti ma setgħux u ma jistgħux jirriprendu l-pussess ta' ħwejjiġhom.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u d-dispożizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009, u/jew l-operazzjoni tagħhom, kisru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal smigħ xieraq, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors ta' din il-kawża, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u/jew opportuni, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti:

i) tiddikjara u tiddeċiedi li bil-fatti hawn fuq esposti, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti fir-rigward tal-proprjetà tagħhom ossija l-fond numru tlettax ittra 'A' (13A), fi Triq San Bastjan, Ħal-Għaxaq u dan kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

ii) Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u senjatament l-artikoli 2, 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni tagħhom fir-rigward tal-fond numru tlettax ittra 'A' (13A), fi Triq San Bastjan, Ħal-Għaxaq, jilledu u effettivament ivvjolaw id-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif fuq spjegat, senjatament bl-

artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

iii) Konsegwentement u għar-raġunijiet premessi tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 5, u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif ukoll il-liġijiet introdotti bl-Att X tal-2009, huma nulli u mingħajr effett legali u/jew tiddikjara illi l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif ukoll il-liġijiet viġenti f'dan ir-rigward, inkluż dawk introdotti bl-Att X tal-2009 mhumiex applikabbli għal din il-kirja.

iv) Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, rimedji u/jew provvedimenti kollha meħtieġa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom inġunti minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-2 ta' Mejju, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu, inkluż l-użufrutt, li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond in kwistjoni, kif ukoll għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija jew kienet imħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi 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;

4. Illi mingħajr preġudizzju, tajjeb li jingħad li fir-rigward tal-ilment dwar l-allegata leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkunsidra perijodi 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 bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-istess Kap. 16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

*7. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni,** "**<u>Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew</u>**</u>* tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";

*8. Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

*9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, 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' proprjetà 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 meħtieġa 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 raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

10. 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; (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

11. 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-rikorrent 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;*

12. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, l-esponent jirrileva li tenut kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju 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 ċioé mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. 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 mil-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 jista' 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 jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

14. 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 jġeddidx 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' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

15. 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****;*

16. Ili 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-artikolu 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6, 13 u 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea****, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-Artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistoqqha;*

17. Illi rigward ***l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma <u>s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew</u>* <u>status</u> *<u>ieħor</u>. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta'* status *kif mitlub sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk dan l-ilment għandu jiġi miċħud;*

18. Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ***ai termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea****, huma jridu jipprovaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta'* like with like, *u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

19. Illi ***l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-****Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni****. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-Artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viż razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwasal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħhom.*

20. Illi dwar l-ilment mibni fuq ***l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"*procedural fairness" *ta' kawża. L-aċċess*

għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

21. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrent jinsab imsejjes fuq ***l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea*** *dan huwa wkoll konċettwalment ħażin. Barra mill-fatt, li skont id-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, ir-rikorrenti għandhom rimedji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), jissokta jingħad li dawn il-proċeduri kostituzzjonali stess għandhom is-saħħa li jagħtu rimedju lir-rikorrenti jekk jinstab li verament ġew miksura lilhom xi drittijiet li huma mħarsa taħt il-****Konvenzjoni Ewropea****;*

*22. Illi l-****Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea*** *ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi u qegħdin iressqu ilmenti li huma mħarsa biss bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bil-Konvenzjoni Ewropea, b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendu li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali. Għalhekk dan l-ilment għandu jiġi skartat ukoll u kull talba marbuta ma' dan l-Artikolu għandha tiġi miċħuda wkoll;*

23. 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 riċenti 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;*

24. Illi fir-rigward tat-tielet u r-raba' talba u r-rimedji mitluba, jingħad li jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li kienu qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, *dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullità tal-liġi attakkata jew li jiġi dikjarat li l-liġijiet in kwistjoni ma japplikawx għal każ odjern jew li l-intimat Anthony Bartolo ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjoni rilevanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli speċjalment meta r-rimedju disponibbli għar-rikorrenti jinsab fl-istess Liġi, u għalhekk f'każ li r-rikorrenti qed jippretendu xi rimedju simili, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;*

*25. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tielet u r-raba' talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum *addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentement, f'każ li r-rikorrenti qed jippretendu t-tali rimedju, din it-talba għal dan ir-rimedju għandha tiġi miċħuda wkoll;*

26. 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 *sas-sena 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

27. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Anthony Bartolo (K.I. numru 716852(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Bartolo'], li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Mejju, 2024, iżda permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tas-27 ta' Novembru, 2024, ir-rikorrenti nfurmaw lill-Qorti li l-intimat Bartolo ġie nieqes fl-1 ta' Settembru, 2024, u għaldaqstant huma kienu qegħdin jċedu l-proċeduri odjerni fil-konfront tiegħu, salv għall-kap tal-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2024, ġie maħtur il-Perit Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fis-17 ta' Diċembru, 2024, u ħalfu fl-24 ta' Jannar, 2025.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' April, 2025, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti kienu akkwistaw il-fond numru tlettax ittra 'A' (13A) f'Triq San Bastjan, Ħal Għaxaq, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], permezz ta' kuntratt notarili fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tas-16 ta' Mejju, 1970. Jirriżulta wkoll li sat-12 ta' Lulju, 2023, l-imsemmi fond kien mikri lill-intimat Bartolo b'kera ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena, wara li l-imsemmija kera kienet ġiet awmentata skont id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009. Sussegwentement permezz tas-sentenza tat-12 ta' Lulju, 2023, fl-ismijiet **Bernard Dimech et *vs.* Anthony Bartolo**, Rikors Nru. 236/2022LC, il-Bord li Jirregola l-Kera ordna li l-istess kera kellha tiġi awmentata għal tliet elef u tmien mitt Euro (€3,800) fis-sena wara li kkunsidra li l-fond kellu valur ta' mija u disgħin elf Euro (€190,000). Huma qegħdin isostnu li skont l-artikolu 3 tal-Kap. 69, huma ma jistgħux ma jġeddux il-kirja, anki meta jagħlaq iż-żmien, u dan sakemm ma jottjenux il-permess tal-Bord, u fil-frattemp ma setgħux jitolbu awment fil-kera, sakemm imbagħad daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-limitazzjonijiet imposti permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili kif ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, u/jew il-ħdim tagħhom, kisru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-fond, għal smigħ xieraq, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti permezz tal-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u tal-Artikoli 6, 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], inkluż dawk tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tiegħu. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din

il-Qorti sabiex tiddikjara li l-fatti kif esposti kisru d-drittijiet fundamentali tagħhom fir-rigward tal-fond proprjetà tagħhom, kif protetti permezz tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni, u l-Artikoli 6, 13 u 14 flimkien mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jitolbu wkoll lill-Qorti sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikoli 2, 3, 4, 5 u 9, u/jew l-applikazzjoni tagħhom, kif ukoll il-liġijiet introdotti bl-Att X tal-2009 u l-applikazzjoni tagħhom fir-rigward tal-fond, jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 6, 13 u 14 flimkien mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrenti jitolbu għalhekk sabiex l-imsemmija artikoli tal-liġi u l-liġijiet li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, huma nulli u mingħajr effett legali u/jew li dawn mhuwiex applikabbli fir-rigward tal-kirja. Jitolbu wkoll sabiex il-Qorti tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, rimedji u/jew provvedimenti kollha neċessarji sabiex tiżgura li jitħarsu d-drittijiet fundamentali tagħhom, anki billi tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu kumpens xieraq għall-allegat ksur u għall-okkupazzjoni tal-fond, u dan bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom li ġew inġunti mill-ewwal sabiex jidhru in subizzjoni.

5. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom, anki tal-użufrutt li huma għandhom fuq il-fond; (b) huma għandhom ukoll jressqu prova tal-ftehim tal-kirja in kwistjoni, tad-data meta din ġiet fis-seħħ, u li din hija jew kienet imħarsa permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69; (ċ) l-ilment tar-rikorrenti m'għandux jintlaqa' fir-rigward tal-perijodu qabel ma huma akkwistaw it-titolu tagħhom fuq il-fond; (d) il-Qorti ma tistax tikkunsidra l-ilment dwar dak li ġara qabel it-30 ta' April, 1987, fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319; (e) għal

dak li jirrigwarda l-mertu, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġuni li jsegwu; (e) skont il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni, l-ebda ħaġa fl-istess artikolu 37 m'għandha tinftiehem li qiegħda tolqot l-għemil jew il-ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja; (f) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ odjern għaliex il-liġi in kwistjoni ġiet fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk hija mħarsa mis-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (ġ) barra minn hekk l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà, imma fil-każ odjern ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-fond; (g) mingħajr preġudizzju, safejn l-ilment jistrieħ fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-*proviso* tiegħu l-Istat għandu d-dritt li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu li huma xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà fl-interess ġenerali, u hawnhekk il-marġini ta' apprezzament tiegħu huma wiesgħa ħafna; (għ) mingħajr preġudizzju, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kodiċi Ċivili, kif emendati permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, dejjem kellhom u għad għandhom għan leġittimu, huma fl-interess ġenerali, u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali; (ħ) mingħajr preġudizzju, permezz tal-emendi leġislattivi li saru għall-Kodiċi Ċivili għar-rigward tal-kera li għandha titħallas, il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet mtejjba maż-żmien, u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan fejn l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jagħti l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt; (h) fejn hemm interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles; (i) mingħajr preġudizzju, permezz tal-Att XXIV tal-2021 ġie introdott l-artikolu 4A fil-Kap. 69, li jagħti d-dritt lis-sid li jitlob lill-Bord sabiex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin, anki billi l-kera togħla sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u ħieles, li mbagħad tista' tiġi

riveduta kull sitt snin sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor; (j) skont l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja jekk jirnexxielu juru li l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi, iżda wkoll il-para (b) tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 kif emendat jagħti d-dritt lis-sid sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond jekk juri li l-inkwilin għandu residenza oħra xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u dawk tal-familja tiegħu; (k) skont l-emendi leġislattivi msemmija, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali skont il-para. (a) tal-artikolu 2 tal-Kap. 69 ġiet ristretta; (l) meħud dan kollu in konsiderazzjoni, m'hemm l-ebda ksur tal-artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, flimkien mal-Artikoli 6, 13 u 14 tal-istess Konvenzjoni, u għalhekk kull talba għal kumpens jew rimedju m'għandhiex tintlaqa'; (m) ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni stante li ma tirriżulta l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti; (n) sabiex it-talba ta' ksur ta' dan l-Artikolu tirnexxi, ir-rikorrenti għandhom juru li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like;* (o) ukoll l-imġieba allegatament diskriminatorja ma tinkwadrax taħt is-subartikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni, u għalhekk dan mhuwiex applikabbli; (p) għal dak li jirrigwarda l-ilment kif imsejjes fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni, dan mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali; (q) taħt il-Kap. 69 ir-rikorrenti għandhom rimedji quddiem il-Bord u l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), u l-proċeduri odjerni jistgħu jwasslu għal rimedju, u b'hekk l-ilment kif imsejjes fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni mhuwiex tajjeb; (r) l-istess Artikolu 13 ma jipprovdiex għall-proċedura partikolari li għandha twassal għal rimedju, iżda jitlob biss li għandu jkun hemm rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv jekk jirriżulta ksur fil-konfront tagħhom; (s) l-emendi leġislattivi tal-Att X tal-2009 ġew fis-seħħ wara konsultazzjoni wiesgħa fejn ġiet ippubblikata *White Paper* intestata *'Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta'*

riforma' f'Ġunju 2008, u għalhekk saru b'attenzjoni; (t) għal dak li jirrigwarda t-tielet u r-raba' talba u r-rimedji mitluba mir-rikorrenti, l-ilment tagħhom ma jistax jiġi ndirizzat billi titneħħa u tiġi ddikjarata nulla l-liġi li qiegħda tiġi attakkata, jew li din ma tapplikax fil-każ odjern, jew lil-intimat Bartolo ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet partikolari tal-liġi, għaliex wieħed ma jistax jagħraf il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri in kwistjoni, iżda mbagħad jordna li ma jistgħux jiġu applikati, partikolarment fejn ir-rikorrenti għandhom rimedju fl-istess liġi; (u) għal dak li jirrigwarda t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti, din il-Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba tagħhom għal żgumbrament; (v) jekk il-Qorti jidhrilha li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti, u dan għall-perijodu li jispiċċa fis-sena 2021 meta nbiddlet il-liġi; (w) salv eċċezzjonijiet oħra; u (x) bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

<u>Provi u riżultanzi</u>

6. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' kuntratt tas-16 ta' Mejju, 1970, fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro[1], fejn ir-rikorrenti Anna Dimech kienet akkwistat il-fond taħt titolu ta' *datio in solutum,* u kopja ta' sentenza tal-Bord tat-12 ta' Lulju, 2023 fl-ismijiet **Bernard Dimech (K.I. 327039M) u Anna Dimech (K.I. 848638(M))** ***vs.*** **Anthony Bartolo**, Rikors Nru. 236/2022LC.[2]

7. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Konrad Xuereb** ippreżenta r-rapport tiegħu fis-17 ta' Diċembru, 2024.[3] Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fl-14 ta' Diċembru, 2024, spjega li dan jagħmel parti minn dar bin-numru tlettax (13), u li

[1] 'BD1' a *fol.* 5.
[2] *A fol.* 8 *et seq.*
[3] *A fol.* 50 *et seq.*

għandu forma irregolari mibni fuq sular wieħed, fejn il-bejt jinsab fl-ewwel sular. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega fil-qosor kif inhuwa mqassam l-imsemmi fond, u anki kif inhuwa mibni. Osserva li dan il-fond qiegħed isir użu minnu, filwaqt li ddikjara li jinsab fi stat ġeneralment tajjeb. Imbagħad għadda sabiex spjega l-metodu ta' valutazzjoni addottat minnu, li huwa dak komparattiv, fejn qal li huwa għamel ukoll riferiment għall-*Appraisal and Valuation Manual* kif ippubblikat mir-*Royal Institute of Chartered Surveyors,* u għad-dokument intestat *Valuation Standards for Accredited Valuers* ippubblikat mill-Kamra tal-Periti fl-2012. Qal li b'hekk huwa kien wasal għall-valur ta' mija u sittin elf Euro (€160,000), u wara li għamel riferiment għall-*Property Price Index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta, imbagħad qal li liema valur ġie applikat sabiex b'hekk ġie stabbilit il-valur lokatizju tal-fond f'intervalli ta' ħames snin kull wieħed bejn l-1987 u l-2021.

8. Waqt l-udjenza tad-9 ta' April, 2025, ir-rikorrenti esebew affidavit ta' **Nicholas Dimech**.[4] F'dan l-affidavit tiegħu, ix-xhud spjega li huwa t-tifel tar-rikorrenti li għandhom problemi ta' mobilità. Qal li kien għalhekk u anki għaliex jaf il-fatti tal-każ personalment, li huwa kien qiegħed jagħmel l-imsemmi affidavit. Stqarr li l-fond ilu mikri lil Anthony Bartolo minn meta l-istess xhud kien għadu tifel, iżda dan kien miet is-sena ta' qabel, u fil-fond illum kien jgħix it-tifel tiegħu Clive. Ix-xhud spjega li r-rikorrenti kienu xtraw il-fond fis-16 ta' Mejju, 1970, mingħand Angiolina Galea, u sussegwentement permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola il-Kera, il-kera kienet ġiet awmentata għal tliet elef u tmien mitt Euro (€3,800) fis-sena. Iżda sa dakinhar tas-sentenza, l-inkwilin kien għadu jħallas mitejn Euro (€200) rappreżentanti l-kera kif miżjuda skont il-liġi. Mal-affidavit tiegħu x-xhud esebixxa kopja tal-kuntratt notarili li permezz

[4] *A fol.* 95.

tiegħu r-rikorrenti Anna Dimech kienet akkwistat il-fond[5], u anki kopja tas-sentenza tal-Bord tat-12 ta' Lulju, 2023, suriferita.[6]

Konsiderazzjonijiet legali

9. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari li qegħdin jiġu ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova dwar it-titolu tagħhom, inkluż tad-dritt tal-użufrutt. Il-Qorti tagħraf li l-att ta' *datio in solutum* huwa prova suffiċjenti tat-titolu tar-rikorrenti Anna Dimech għall-fini tal-proċeduri odjerni, fejn l-ilment imressaq mir-rikorrenti jolqot il-kwistjoni tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u mhux it-titolu li huma għandhom fuq il-fond fejn imbagħad il-prova għandha tkun waħda li ma tħalli l-ebda dubju. Il-Qorti tosserva li fuq l-istess att, l-imsemmija rikorrenti Anna Dimech ġiet indikata bħala mart ir-rikorrent Bernard Dimech, u li kienet qiegħda tidher *"...bil-kunsens, intervent u assistenza tal-imsemmi żewġha ...".* Ma tikkunsidrax fid-dawl ta' dak li ġie dikjarat fuq l-att, li għandu jkun hemm dubju li huwa r-raġel tagħha, u ġaladarba m'hemmx prova kuntrarja li turi li ma teżistix il-komunjoni tal-akkwisti bejniethom, il-Qorti tikkunsidra li huwa għandu dritt fuq nofs l-introjtu li jista' jrendi l-fond li jikkonsisti fi proprjetà parafernali ta' martu. Għalhekk il-Qorti tgħid li din l-ewwel eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa'.

10. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jinsisti li r-rikorrenti għandu jġibu wkoll prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond, u minn meta din saret effettiva. Jinsisti wkoll li huma għandhom juru li l-imsemmija kirja hija jew kienet imħarsa mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti tikkunsidra li minn

[5] A *fol.* 96.
[6] *A fol.* 100.

dak li ngħad u ġie kkunsidrat mill-Bord fis-sentenza li kopja tagħha tinsab esebita in atti, hija għandha quddiemha prova suffiċjenti tal-fatt li l-fond kien mikri lil Anthony Bartolo, u li l-kirja kienet waħda protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Għaldaqstant il-Qorti ssib li din l-eċċezzjoni mhijiex ġustifikata, u tiċħadha wkoll.

11. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jikkontendi li ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fiż-żmien li huma ma kienux sidien tal-fond. Il-Qorti tgħid li huwa għandu raġun, għaliex fil-każ odjern huma akkwistaw it-titolu tagħhom permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum,* minn fejn ma jirriżultax li huma akkwistaw xi drittijiet litiġjużi mingħand l-antekawża tagħhom. Għalhekk issib din l-eċċezzjoni ġustifikata u tilqagħha.

12. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll permezz tar-raba' eċċezzjoni tiegħu, li din il-Qorti hija miżmuma mill-artikolu 7 tal-Kap. 319 li tikkunsidra dak li seħħ qabel it-30 ta' April, 1987. Il-Qorti tgħid li l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun għaliex skont l-imsemmi artikolu 7, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jolqot iż-żmien tal-kirja in kwistjoni qabel din id-data. Għalhekk issib li din l-eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata, u tilqagħha.

13. Permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-Kodiċi Ċivili, ġew fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk huma protetti taħt is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti tgħid li dan huwa tassew minnu. Id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi subartikolu huma ċari, u ma jħallux lok għal dubju dwar il-ħarsien mogħti lill-Kap. 69 u anki l-Kodiċi Ċivili fil-konfront tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalhekk tilqa' din l-eċċezzjoni tiegħu, u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt eċċezzjoni tiegħu,

filwaqt li żżid tgħid li hija ser tikkunsidra biss l-ilment tar-rikorrenti kif imsejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

14. Permezz tat-wieħed u għoxrin -il eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li l-ilment ma jistax jirnexxi fejn dan jistrieħ fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, għaliex skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ir-rikorrenti għandhom rimedji quddiem il-Bord, u dawn il-proċeduri odjerni saħansitra jistgħu jwasslu għal rimedju. Jikkontendi li l-imsemmi Artikolu 13 ma jitlobx għal xi proċedura partikolari fir-rigward ta' kif għandu jingħata r-rimedju. Il-Qorti tagħraf li tassew fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni, dan ma jistax ikun ġustifikat fid-dawl tal-fatt waħdu li huma rnexxielhom iressqu l-ilment tagħhom quddiem din il-Qorti, fejn qiegħed jiġi debitament ikkunsidrat. Għalhekk il-wieħed u għoxrin u t-tnejn u għoxrin-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat huma ġustifikati u tilqagħhom.

15. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jsostnu li l-fatti kif dikjarati minnhom u anki d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikoli 2, 3, 4, 5 u 9 tiegħu u/jew l-applikazzjoni tagħhom, u anki dawk tal-liġijiet li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u l-applikazzjoni tagħhom, wasslu għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-imsemmija Konvenzjoni, u anki mill-Artikoli 6, 13 u 14 tal-istess Konvenzjoni. Il-Qorti mill-ewwel għandha tagħraf li l-Artikolu 6 ma jistax isib l-ebda applikazzjoni fil-każ odjern, kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, għaliex l-ilment bl-ebda mod ma jolqot xi kwistjoni relatata ma' proċedura legali. Għal din ir-raġuni l-għoxrin eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qiegħda tiġi milqugħha f'dan ir-rigward.

16. Din il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi 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-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il quddiem 'il-QEDB'), il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[7]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, u anki dawk tal-Att X tal-2009 saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li hawnhekk għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Tgħid li madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha

---

[7] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, 23.10. 2018.

ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

19. Fil-każ **James and Others v. UK**[8], il-QEDB spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[9]

20. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a*

[8] App. 8793/79, 21.02.1986.
[9] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[10]

21. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €464 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu applikabbli għas-sena 1987, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti skont dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Kap. 319, u anki l-valur lokatizju ta' €4,916 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti u minkejja l-awmenti minimi li pprovdew għalihom l-emendi leġislattivi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn tejjbu l-pożizzjoni tas-sid; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li meta ġiet ippromulgata l-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Tikkunsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilini ma kienux f'qagħda finanzjarja li jwettqu l-obbligi tagħhom tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż tal-akkomodazzjoni soċjali għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrenti baqgħu matul il-perijodu sħiħ tal-lokazzjoni fi stat ta' inċertezza dwar meta huma setgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[11], il-QEDB kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they*

[10] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, 30.07.2015.
[11] App. 50570/13, 30.01.2018.

would ever be able to recover their property". Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti aktar 'il fuq, fil-każ odjern ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li fil-każ odjern ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru waħedhom mingħajr l-ebda għajnuna tal-Istat, piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom. F'dan il-kuntest il-Qorti tgħid li jirriżulta biċ-ċar li huma ma setgħux jaħarbu l-effetti tal-liġijiet tal-kera, ġaladarba huma kienu għażlu li l-fond għandu jservi bħala sors ta' introjtu għalihom billi jinkera. Barra minn hekk, huma ma setgħux jobsru li s-suq lokatizju, maż-żmien kien ser jara valuri daqstant qawwija, li saħansitra dak li kellu jitħallas f'sena mill-inkwilin ma kienx ser ikun biżżejjed fis-suq ħieles għall-kera ta' xahar.

22. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-QEDB fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo v. Malta**[12], fejn ingħad illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of*

[12] 26.09.2006.

> *control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

23. Il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jagħtux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-QEDB qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti appellanti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[13]

[13] Cassar v. Malta, *Supra.*

24. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-eċċezzjonijiet issollevati fil-paragrafi tlettax, erbatax u ħmistax, jeċċepixxi wkoll li llum bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mhumiex ġustifikati t-talbiet tar-rikorrenti. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, fejn jistgħu jitolbu li jiġu mposti kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin, anki sabiex il-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Jissottometti li anki d-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet limitata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-para. (a) tal-artikolu 2 tal-Kap. 69. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021, meta saru wkoll diversi emendi oħra anki fir-rigward tal-possibilità tar-ripreża tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv mingħajr id-debita prova. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali u anki mill-QEDB fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħhu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun

eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li madankollu huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi in kwistjoni, li r-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXIV tal-2021, jiġifieri fit-28 ta' Mejju, 2021, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristallizzata permezz tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009.[14] Għal-daqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-imsemmija eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

25. Għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti fejn dan jistrieħ fuq l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, il-Qorti tirrileva li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor. Għalhekk ma jistax jingħad li teżisti diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, għaliex kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, ma tirriżulta l-ebda raġuni minn dawk appena msemmija, u għaldaqstant l-ilment tar-rikorrenti f'dan ir-rigward ma jistax jirnexxi, u s-sbatax u t-tmintax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jirriżultaw ġustifikati.

26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew leżi fis-snin bejn l-1987 u l-2021. Hawnhekk iżżid tgħid li huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-

[14] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.2021.

kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju sufficjenti fejn il-leżjoni pperdurat għal daqstant tul ta' żmien. Iżżid tgħid ukoll li hija ser tastjeni milli tikkunsidra l-ħamsa u għoxrin-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għaliex l-ebda talba għall-iżgumbrament tal-inkwilin ma tressqet mir-rikorrenti, u jirriżulta saħansitra li l-imsemmi inkwilin ġie nieqes fil-mori tal-proċeduri odjerni.

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

28. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[16], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

[15] 29.04.2016.
[16] 27.06.2019.

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17] il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi,

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

30. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu rċevew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u t-28 ta' Mejju, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun komplessivament ta' madwar sebgħa u sittin elf ħames mija disgħa u disgħin Euro u sebgħa u sittin ċenteżmi **(€67,599.67)**, u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenkati *a fol.* 86:

Sena	**€**
01.05.87 sa 31.12.87	464/12x8=309.33
1988-1991	464x4=1,856
1992-1996	760x5=3,800
1997-2001	1,358x5=6,790
2002-2006	1,819x5=9,095
2007-2011	2,868x5=14,340
2012-2016	2,725x5=13,625
2017-2020	3,934x4=15,736

[17] 30.09.2016.

01.01.21 sa 28.05.21	4916/12x5=2,048.33
B'kollox	**67,599.67**

huwa ferm akbar minn dak li l-Qorti, fl-assenza ta' prova dokumentarja ta' dak li ġie pperċepiet f'kull sena matul dan il-perijodu, tqis li seta' ġie pperċepiet mir-rikorrenti fis-somma ta' ċirka sebat elef mija u erbgħin Euro (**€7,140**), u dan ikkunsidrat li l-kera kienet ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena kif indikat fir-rikors promotur; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet. Għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tal-imsemmija rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

31. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

32. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta** [18], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta'

[18] App.nru. 14013/19, 25.06.21, §103-§105.

ġurisdizzjoni kostituzzjonali, il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **<u>tletin elf seba' mija u ħmistax-il Euro u tnejn u tmenin ċenteżmu</u> (€30,715.82)**, jiġifieri fejn mis-somma ta' sebgħa u sittin elf ħames mija disgħa u disgħin Euro u sebgħa u sittin ċenteżmi (€67,599.67) rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mis-sid (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew għoxrin elf mitejn disgħa u sebgħin Euro u disgħin ċenteżmu (€20,279.90) minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew disat elef erba' mija tlieta u sittin Euro u ħamsa u disgħin ċenteżmi (€9,463.95) għaliex il-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u anki tnaqqis ta' sebat elef mija u erbgħin Euro (€7,140) rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Euro (€6,000.00) pagabbli lir-rikorrenti, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li l-imgħax għandu jitħallas mid-data ta' din is-sentenza.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt u tad-dsatax -il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-għoxrin -il eċċezzjoni tiegħu fejn din tolqot**

l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, tilqa' it-tielet, ir-raba', is-seba', it-tlettax, l-erbatax, il-ħmistax, is-sbatax, it-tmintax, l-għoxrin, -il wieħed u għoxrin, it-tnejn u għoxrin -il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;

2) **Tilqa' limitatament kif spjegat it-talbiet tar-rikorrenti, u tiddikjara li permezz tal-fatti kif esposti u tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikoli 2, 3, 4, 5 u 9 tiegħu u/jew l-applikazzjoni tagħhom, iżda anki d-dispożizzjonijiet li ġew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u l-applikazzjoni tagħhom fir-rigward tal-fond in kwistjoni, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' sitta u tletin elf sebgħa mija u ħmistax -il Euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€36,715.82), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mil-lum lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti, u kwantu għar-rimanenti żewġ terzi (2/3) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Christian Sammut
Deputat Reġistratur