QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru 1

Rikors Numru 332/2021 NC

Dorotea sive Dorothy Darmanin; Francis Darmanin;
Isabelle Darmanin Godano; u Mary Rose Vella Haber

vs.

Avukat tal-Istat; u
Emanuel Mifsud

Illum it-22 ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti Dorotea sive Dorothy Darmanin, Francis Darmanin, Isabelle Darmanin Godano u Mary Rose Vella Haber (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fis-17 ta' Mejju 2021 li jgħid hekk:

"1. Illi l-esponenti wirtu l-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin.

2. Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru, 1960 (Dok. FD 1), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru, 1961 (Dok. FD 2) u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia tal-11 t'April, 1971 (Dok. FD 3), akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar.

3. Minkejja l-fatt li omm l-esponenti ma dehritx fuq l-imsemmija kuntratti, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-kommunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-ġenituri tal-esponenti kienu diġa' miżżewġin.

4. Illi missier l-esponenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu, 2003 u kif jirriżulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru, 2003 (Dok. FD 4), il-fond bin-numru bin-numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nofs indiviż mill-esponenti aħwa Darmanin.

5. Illi omm l-esponenti, Josephine Darmanin mietet fit-13 ta' Lulju 2011 u kif jirriżulta mill-causa mortis ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono fit-30 t'Ottubru, 2017 (Dok. FD 5), il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, intiret, in kwantu għan-nom indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mill-esponenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom.

6. Illi l-fond in kwistjoni inkera oriġinarjament lill-missier l-intimat u sussegwentament il-kirja għaddiet għand l-intimat, u dan għexieren ta' snin ilu.

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

7. Illi l-kera li l-intimati qed iħallsu huwa fl-ammont ta' tlett mija tmienja u tmenin Euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€388.28) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għab-bażi tal-Indici ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar 2022.

9. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

10. Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-ġenituri tagħhom qabilhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rriżorji tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16.

11. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles.

12. Illi b'hekk, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien esponenti u dak tal-inkwilini intimati.

13. Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, l-intimat Emanuel Mifsud ingħata l-jedd li jibqa' jirrisjedi fil-fond u dan filwaqt li ulied l-istess esponenti qed ikollhom jissellfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu.

14. Illi inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond inkera bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jitħalla vojt.

15. Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr mhu qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan stante li l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.

16. Illi tali privazzjoni tal-proprjeta' tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

17. Illi inoltre l-esponenti anqas m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress li huma ma jistgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq reali.

18. Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu, 2020, fl-ismijiet Joseph Grima, Georgina Grima, u Doreen Grima vs. L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina fejn ġie ssenjalat is-segwenti:

"L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilin u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra, ***l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu*** *fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi,* ***jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu****. Dan iwassal għal sitwazzjoni* ***fejn il-liġi tal-kera m'hijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini****."*

19. Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, l-esponenti qegħdin isofru minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż ad exemplum fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: Beyeler vs. Italy, u Ališić and Others vs. Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia.

20. Illi b'hekk, l-interferenza tal-istat fid-dritt tal-esponenti għall-godiment tal-proprjeta' in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-proprjeta' ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet: Mellacher and Others vs. Austria; Hutten-Czapska vs. Poland; Anthony Aquilina vs. Malta u Bittó and Others vs. Slovakia.

21. Illi b'hekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom inkisru u għadu effettivament qed jiġi miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan.

22. Illi għalhekk l-esponenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin.

23. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti Francis Darmanin (Dok. FD 5).

Talbiet

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, kif ukoll għal dawk kollha li jistgħu jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tal-esponenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimat Emanuel Mifsud tal-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, l-esponenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onor. Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 59 *et seq.*) ippreżentata fit-2 ta' Ġunju 2021 fejn jingħad hekk:

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġu miksura, fil-konfront tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom issalvagwardjati permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan billi qiegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' 9, St. Joseph Flat, Apt 1, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar li tagħha huma sidien;

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi in linea preliminari, stante li din l-azzjoni hi waħda li tfittex li tissalvagwardja u anke tirrimedja allegat ksur tad-drittijiet umani, r-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perjodi qabel l-2017 stante li omm ir-rikorrenti kellha dritt ta' użufrutt tal-imsemmi fond (kif hu ċar mid-dokumentazzjoni preżentata mir-rikorrenti) u b'hekk l-użu tal-istess proprjeta' u l-frott tal-istess kienu ta' ommhom;

2. Illi madankollu r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod konkret meta bdiet il-kirja tal-intimata Cassar u fil-każ li l-istess tkun bdiet qabel l-1987, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll m'għandux japplika;

3. Illi prelimarjament ukoll u in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija rreċevibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

4. Illi in linea preliminari wkoll, l-esponenti jeċepixxi n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';

5. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

6. Illi b'referenza lejn l-ewwel talba, ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

7. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta rregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fondi;

8. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

9. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi

raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioé l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioé fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

12. Illi b'referenza għar-rimedju mitlub ta' min isemmi li l-leġiżlatur permezz tal-Att XXIV of 2021, introduċa rimedju għas-sidien, inkluż sabiex tiġi aġġustata l-kirja mħallsa;

13. Illi b'referenza lejn it-tieni, t-tielet u r-raba' talba r-rikorrenti m'għandhomx raġun iqajjmu l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin;

14. 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 kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

15. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u għall-kull kwalunkwe każ, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran

ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor, dan anke speċjalment meta wieħed jikkunsidra illi l-inkwilini ma humiex parti minn din il-kawża;

16. Salv eċċezzjonijiet 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 ir-Risposta tal-intimat Emanuel Mifsud (*a fol.* 66 *et seq.*) ippreżentata fit-8 ta' Ġunju 2021 li tgħid hekk:

"1. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-atturi jeħtiġilhom jressqu l-provi adekwati, u rikjesti f'kawżi simili, tat-titolu jew l-interess li allegatament l-istess jgawdu fuq il-fond in kwistjoni, ossia, l-fond fin-numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1) formanti parti l-blokka appartamenti bl-isem St. Joseph Flat, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, kif wkoll jressqu prova taż-żmien li minnu bdew allegatament jgawdu mill-istess titolu jew interess, u prova sodisfaċenti taż-żmien li minnu bdew isofru l-allegat preġudizzju;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li l-istanza attriċi hija msejsa fuq allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ta' l-istess atturi kkawżati unikament mill-liġijiet tal-Istat kif minnhom msemmija, mentri l-eċċipjenti ma għamel ebda ligijiet, anzi huwa dejjem adopera ruħu, mexa ma u straħ fuq il-liġijiet leġittimi promulgati mill-leġislatur tal-Istat u fil-parametri ta' l-istess liġijiet, u allura jsegwi li filwaqt li bl-ebda mod ma setgħa l-eċċepjenti illeda d-drittijiet fundamentali tal-atturi, per konsegwenza, ma għandux jinstab responsabbli għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi jekk dawn jirriżultaw, u lanqas konsegwentement ma għandu jbati konsegwenzi jew jiġi kostrett joffri huwa nnifsu xi rimedju kif pretiż;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante illi, filwaqt li l-eċċipjenti ddevolva fuqu, idonjament u skond il-liġi, dan it-titolu ta' lokazzjoni in kwistjoni mill-anteċessuri fit-titolu tiegħu, u inoltre kien dejjem ben rikonoxxut bħala idoneu inkwilin mis-sidien tal-fond in kwistjoni matul is-snin, l-eċċipjenti qatt ma kiser kundizzjonijiet relattivi għall-kirja de quo, u kif wkoll, dejjem ħallas l-kera kif dovuta lis-sidien u fil-ħin, u għalhekk, dejjem aġixxa fil-parametri tad-drittijiet lokatizzji naxxenti mill-istess liġijiet leġittimi u viġenti promulgati mill-Istat;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante illi l-istess liġijiet leġittimi ħolqu fl-eċċepjenti inkwilin l-aspettattiva leġittima li jibqa' jirresjedi fil-fond in kwistjoni taħt l-istess titolu ta' lokazzjoni li gawda minnu għall-maġġor parti ta' ħajtu, ossia sittin (60) sena u għadu jgawdi minnu ai termini tal-liġi viġenti, u għalhekk il-preġudizzju li l-eċċepjenti jiġi kostrett issofri jkun jiżboq bil-bosta dak allegatament soffrut mill-atturi, u inoltre kien propju frott din l-aspettattiva leġittima li huwa għadda kemm il-darba sabiex investa sostanzjalment fuq l-manutenzjoni tal-istess fond kif jinsab illum;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, u għar-raġunijiet fuq dedotti, l-eċċepjenti ma għandu jbati l-ebda kumpens u/jew danni u/jew spejjez konnessi ma dawn il-proċeduri stante li l-istess eċċepjenti ma jistax jbati tali konsegwenzi talli ottempera ruħu mill-aħjar li setgħa mal-liġijiet leġittimi u viġenti, u usufruixxa tajjeb mid-drittijiet lokatizzji mogħtija lilu mill-istess ligijiet;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, għalkemm l-azzjoni odjerna ġiet intavolata fis-sbatax (17) ta' Mejju, tas-sena elfejn u għoxrin (2021), mill-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn, wieħed u għoxrin (2021) permezz tal-introduzzjoni ta' l-Att XXIV tal-2021, daħlu fis-seħħ sensiela ta' emendi fil-liġijiet tal-kera, liema emendi huma illum applikabbli u jirregolaw il-lokazzjoni in kwistjoni, u liema

emendi/liġijiet filwaqt li jissostitwixxu sostanzjalment dawk il-provvedimenti li allegatament kienu qegħdin jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti, jżommu iktar minn qabel bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sidien, l-interessi tal-inkwilin u l-għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, u konsegwentament stante l-applikazzjoni tal-emendi ntrodotti, filwaqt li r-rikorrenti aktar minn qabel ma jistgħux jallegaw leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom permezz tal-liġijiet tal-kera viġenti, din l-Onorabbli Qorti ma għandha tagħti lir-rikorrenti ebda forma ta' rimedju wara l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, iktar u iktar dawk li jippreġudikaw t-tgawdija tat-titolu ta' lokazzjoni in kwistjoni mill-eċċepjenti ai termini tal-liġijiet viġenti;

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi, jekk jkun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti atturi."

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021 (*a fol.* 71 *et seq.*), il-Qorti innominat lil Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku sabiex tagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex tiddermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1992 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi tindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 76 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fid-19 ta' Ottubru 2021 u li ġie maħluf fid-9 ta' Novembru 2021.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 120 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrenti Dorotea sive Dorothy Darmanin, Francis Darmanin, Isabelle Darmanin Godano u Mary Rose Vella Haber fl-1 ta' Ġunju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 136 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fid-29 ta' Awwissu 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 142 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Emanuel Mifsud fid-29 ta' Settembru 2022.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li jirriżultaw fl-atti proċesswali.

Illi mar-Rikors Kostituzzjonali ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrent **Francis Darmanin** (*a fol.* 52 *et seq.*) fejn qal li flimkien ma' ħutu huwa wiret il-fond numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1), formanti parti mill-blokka ta' appartamenti magħrufa bl-isem "St. Joseph Flat", f'Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar mingħand il-mejta ommhom Josephine Darmanin. Jagħmel riferenza għal numru ta' kuntratti (Dok. "FD 1" sa "FD 3" – *a fol.* 7 *et seq.*) u jgħid li missieru Lawrence Darmanin xtara l-enfitewsi perpetwa ta' biċċiet art kontigwi u li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond in kwistjoni. Jispjega li minkejja li ommu ma dehritx fuq il-kuntratti msemmija minnu fl-affidavit, il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti u dan peress li l-ġenituri tagħhom kienu diġa' miżżewwġin. Jgħid li missieru miet fid-29 ta' Marzu 2003 u nofs il-fond in kwistjoni intiret minnhom hekk kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* (Dok. "FD 4" – *a fol.* 39 *et seq.*) tal-10 ta' Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia. Jgħid li wara l-mewt ta' ommu Josephine Darmanin, skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* (Dok. "FD 5" – *a fol.* 43 *et seq.*) datata 30 ta' Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono, hu u ħutu wirtu n-nofs l-ieħor tal-fond. Jispjega li l-fond in kwistjoni inkera lil missier Emanuel Mifsud u sussegwentement il-kirja għaddiet għand Emanuel Mifsud għexieren ta' snin ilu. Jgħid li Emanuel Mifsud qed iħallas is-somma ta' tliet mija u tmienja u tmenin Euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€388.28) fis-sena bħala kirja. Jilmenta dwar il-fatt li l-liġijiet tal-kera inkluż l-emendi tas-sena 2009 qatt ma ppermettewlhom jirċievu kera ġusta. Jgħid li l-privazzjoni tal-proprjeta' jikser Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u peress li ma għandhomx rimedju effettiv qed jinkiser l-

artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Jgħid li b'hekk huma jħossu li fir-rigward tagħhom inkisru d-drittijiet hekk kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fid-9 ta' Diċembru 2021 ġie ppreżentat affidavit ieħor tar-rikorrent **Francis Darmanin** (*a fol.* 94 *et seq.*) fejn jispjega li missieru kien bena numru ta' proprjetajiet f'Ħaż-Żabbar u kellhom numru ta' proprjetajiet li ġew rekwiżizzjonati u li minħabba f'hekk il-ġenituri tiegħu ddeċidew li jikru l-proprjetajiet lil nies li kienu jagħżlu huma u mhux dawk imposti mill-Gvern. Jgħaddi sabiex jagħti lista tal-kawżi kostituzzjonali li għandhom pendenti.

Illi, fis-seduta tat-30 ta' Marzu 2022, ġie ppreżentat affidavit tal-intimat Emanuel Mifsud (*a fol.* 101) fejn jgħid li huwa joqgħd 9, St. Joseph Flats, Flat 1, Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Ħaż-Żabbar u li madwar sittin sena qabel il-ġenituri tiegħu kienu ħadu dan il-fond b'kirja wara ftehim mas-sid ta' dak iż-żmien. Jgħid li l-kirja inqalbet fuqu fis-sena 1992 u li missieru miet fis-sena 1989. Jispjega li, qabel il-mewt ta' ommu, kien kellem lis-sid tal-post fejn infurmah li kien ser jibqa' joqgħod fil-post. Jgħid li s-sid kien talbu li meta l-kera tinqaleb fuqu din tiżdied għal mija u ħamsin lira Maltin (Lm150.00). Jgħid li hu ma kellu l-ebda oġġezzjoni u meta din il-kirja nqalbet fuqu beda jħallas is-somma msemmija. Jispjega li l-kera żdiedet fis-sena 2016 u ħallas iż-żieda b'lura mis-sena 2013. Jgħid li f'Awwissu 2019 il-kera ma baqgħetx tiġi aċċettata u li bħalissa l-kera hija dik ta' erba' mija u erba' Euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€404.72) fis-sena. Ikompli jgħid li dejjem ħadu ħsieb it-tiswijiet u li llum huwa pensjonant u li l-unika introjtu li għandu hija mill-pensjoni tiegħu. Jispiċċa billi jgħid li huwa ma huwiex ħati ta' l-ebda ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tibda billi tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- il-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1) formanti parti minn blokka li ġġib l-isem "St. Joseph Flat",

Misraħ il-Madonna Medjatriċi, Żabbar intiret mir-rikorrenti mingħand il-ġenituri tagħhom;

- Lawrence Darmanin, missier ir-rikorrenti, miet fid-29 ta' Marzu 2003 u mill-*causa mortis* (Dok. "FD 4" – *a fol.* 39 *et seq.*) tal-10 ta' Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia jirriżulta li r-rikorrenti huma eredi universali ta' missierhom u għalhekk ir-rikorrenti wirtu n-nofs indiviż tal-appartament *de quo*;

- Josephine Darmanin, omm ir-rikorrenti, mietet fil-11 ta' Frar 2017 u mill-*causa mortis* (Dok. "FD 5" – *a fol* 43 *et seq.*) tat-30 ta' Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono r-rikorrenti wirtu n-nofs l-ieħor mill-fond *de quo*;

- fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 52 *et seq.*), ir-rikorrenti Francis Darmanin jgħid li l-fond in kwistjoni oriġinarjament inkera lil missier l-intimat Emanuel Mifsud u jgħid ukoll li l-kera li qed titħallas mill-intimat Emanuel Mifsud hija dik ta' tliet mija u tmienja u tmenin Euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€388.28);

- fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 101), l-intimat Mifsud jgħid li minn Jannar 1992 il-kera li kienet titħallas kienet dik ta' mija u ħamsin lira Maltin (Lm150.00) u li din għoliet għall-ewwel darba fis-sena 2016;

- fir-rigward tal-kera tal-fond *de quo*, minn Dok. "EM 2" (*a fol*. 102 *et seq.*) jirriżulta s-segwenti:

  - għas-sena 2010 il-kera pagabbli kienet dik ta' €87.35 kull tliet xhur;

  - mill-31 ta' Jannar 2016 'il quddiem il-kera żdiedet għal €97.07 kull tliet xhur;

  - mill-1 ta' Novembru 2021 il-kera pagabbli żdiedet għall-€101.18 kull tliet xhur.

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-kera li qed titħallas fuq l-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1), formanti parti minn blokka appartamenti li ġġib l-isem "St. Joseph Flat", Misraħ il-Madonna Medjatriċi, Żabbar mill-intimat Emanuel Mifsud hija ferm anqas mill-ammont li jistgħu jirċievu fuq is-suq ħieles. Jilmentaw li minkejja li Att X tal-2009 taffa l-inġustizzja li qed isofru dan bl-ebda mod ma għamel ġustizzja. Jisħqu li minħabba tali privazzjoni qed jinkiser Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li ma għandhomx rimedju effettiv ġialadarba ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu. Huma jagħmlu numru ta' talbiet fir-Rikors Kostituzzjonali tagħhom. Da parte tagħhom, fir-Risposti tagħhom l-intimati jressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet imressqa mir-rikorrenti.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrent u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

<u>L-Ewwel (1) Eċċezzjoni tal-intimat Emanuel Mifsud</u>:

<u>Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Emanuel Mifsud jeċċepixxi li r-rikorrenti jeħtieġilhom iressqu prova tat-titolu tagħhom</u>.

Illi l-Qorti hija tal-fehma li permezz tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* (Dok. "FD 4" u Dok. "FD 5" – *a fol.* 39 *et seq.*) li ġew ippreżentati in atti, ir-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw it-titolu tagħhom u għalhekk l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Emanuel Mifsud ser tiġi miċħuda.

<u>L-Ewwel (1) Eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u>:

<u>Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodu ta' qabel ma saru sidien tal-fond in kwistjoni</u>.

lli f'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* (Dok. "FD 4" u Dok. "FD 5" – *a fol.* 39 *et seq.*) tal-ġenituri tar-rikorrenti jirriżulta li r-rikorrenti huma eredi universali tal-ġenituri

tagħhom u li għalhekk hija l-fehma tal-Qorti li huma libsu ż-żarbun tal-ġenituri tagħhom. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** (Numru 202/20/1) fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:
>
> > "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioé minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."
>
> 18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak hawn fuq kkwotat u tagħmlu tagħha u b'hekk l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tiġi miċħuda.

<u>**It-Tielet (3) Eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat**</u>**:**
<u>Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa protett mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u li għalhekk mhux soġġett għall-applikazzjoni ta' Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni</u>.

Illi l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Mejju 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Gatt vs. Avukat tal-Istat et**

(Numru 38/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta saħqet is-segwenti:

> "15. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Avukat Ġenerali et**, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-27 ta' Frar, 2020, fejn inkiteb illi:
>
> > "Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... Din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu *saved* bl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni."
>
> 16. Il-Qorti tqis li l-liġi impunjata mir-rikorrent, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrent ma ressaq l-ebda prova li xi dispożizzjoni ta' dik il-liġi taqa' taħt xi waħda mill-eċċezzjonijiet ikkontemplati fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Josephine Bonnici, għandha tiġi milqugħa."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak appena kkowtat u tagħmlu tagħha b'dan illi għalhekk it-tielet (3) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ser tintlaqa' u dan ser jiġi rifless fil-parti tas-sentenza fejn il-Qorti ser tistħarreġ it-talbiet tar-rikorrenti.

<u>It-Tieni (2), ir-Raba' (4) u s-Sitt (6) Eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u>:

Illi stante li l-Qorti ser tilqa' t-tielet (3) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, ma hemmx ħtieġa li l-Qorti tistħarreġ it-tieni (2), ir-raba' (4) u s-sitt (6) eċċezzjoni hekk kif imressqa minnu u għalhekk il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom. Il-Qorti tgħid dan

fir-rigward tat-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat minħabba li ġialadarba għal każ odjern ma japplikax Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jifdal huwa l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan b'applikazzjoni ta' Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta japplika mis-sena 1987 'il quddiem bil-konsegwenza li ma għadx hemm validita' għat-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat kif jirriżulta wkoll mid-diċitura tal-istess eċċezzjoni!

L-Ewwel (1) Talba:

Illi permezz tal-ewwel talba r-rikorrenti jitolbu li l-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimat Mifsud tal-fond *de quo* bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u b'hekk jitolbu li jingħataw ir-rimedji kollha li l-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

Illi l-Qorti tibda billi tirreferi għal dak li ngħad aktar 'il fuq u b'hekk ser tibda billi tiċħad din l-ewwel (1) talba sa fejn tirrigwarda l-applikazzjoni ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal każ odjern. Dak li jonqos li jiġi stabbilit huwa jekk hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi s-segwenti:

- li l-liġijiet ikkontestati jippermettu kontroll tal-użu tal-proprjeta' u dana fil-parametri li tippermetti kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll l-Konvenzjoni Ewropea;

- l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu;

- Att XXIV tal-2021 introduċa rimedju effettiv għas-sidien.

Illi, minn naħa tiegħu, l-intimat Emanuel Mifsud jeċċepixxi s-segwenti:

- li huwa għandu aspettativa leġittima sabiex jibqa' jgħix fil-fond u għalhekk il-preġudizzju li ser isofri huwa ferm ogħla minn dak li jistgħu jsofru r-rikorrenti;
- Att XXIV tal-2021 ipprovda għal rimedju effettiv.

Diskrezzjoni tal-Istat li jilleġisla

Illi l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li l-liġijiet li qed jiġu kkontestati għandhom l-għan li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u li jipproteġu l-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu.

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel ma' l-intimat Avukat tal-Istat li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ikun jista' jilleġisla u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali u senjatament il-protezzjoni soċjali tal-inkwilin, pero' din id-diskrezzjoni mhux assoluta. Fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk fil-promulgazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-Istat żammx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi kif spjegat tajjeb il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) dak li jrid jiġi mistħarreġ huwa jekk il-leġislazzjoni in kwistjoni tosservax id-dettami li stabbiliet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. F'dan ir-rigward is-sentenza msemmija tistabbilixxi s-segwenti:

> "Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioé illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'."

Illi l-Qorti sejra tisħarreġ dawn il-prinċipji separatament.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali</u>:

Illi dan il-prinċipju ġie spjegat f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet **Beyeler v. Italy** (Numru 33202/96) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat is-segwenti:

> "108. The Court reiterates that an essential condition for an interference to be deemed compatible with Article 1 of Protocol No. 1 is that it should be lawful. "[T]he first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful" (see *Iatridis* cited above, § 58). The Court has limited power, however, to review compliance with domestic law (see the Håkansson and Sturesson v. Sweden judgment of 21 February 1990, Series A no. 171-A, p. 16, § 47), especially as there is nothing in the instant case from which it can conclude that the Italian authorities applied the legal provisions in question manifestly erroneously or so as to reach arbitrary conclusions (see, *mutatis mutandis*, the Tre Traktörer AB v. Sweden judgment of 7 July 1989, Series A no. 159, pp. 22-23, § 58). In that connection the Court also observes that the applicant's allegations of non-compliance with the procedure set forth in Article 67 of Royal Decree no. 363 of 1913 (see paragraph 81 above) do not appear to be relevant, since that provision refers to public-interest declarations made prior to expropriations effected in accordance with a procedure analogous to that provided for in Law no. 2359 of 1865, and not to declarations that a work is of interest for the artistic heritage of the nation, which are dealt with in section 3 of Law no. 1089 of 1939.
>
> 109. However, the principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law be sufficiently accessible, precise and foreseeable (see

> the Hentrich v. France judgment of 22 September 1994, Series A no. 296-A, pp. 19-20, § 42, and the Lithgow and Others judgment cited above, p. 47, § 110). The Court observes that in certain respects the statute lacks clarity, particularly in that it leaves open the time-limit for the exercise of a right of pre-emption in the event of an incomplete declaration without, however, indicating how such an omission can subsequently be rectified. Indeed, this seems to have been implicitly acknowledged by the Court of Cassation in its judgment of 16 November 1995 (see paragraph 63 above). That factor alone cannot, however, lead to the conclusion that the interference in question was unforeseeable or arbitrary and therefore incompatible with the principle of lawfulness.
>
> 110. The Court is, nonetheless, required to verify that the manner in which domestic law is interpreted and applied – even where the requirements have been complied with – does not entail consequences at variance with the Convention standards. From that stance, the element of uncertainty in the statute and the considerable latitude it affords the authorities are material considerations to be taken into account in determining whether the measure complained of struck a fair balance."

Illi l-Qorti ma għandhiex dubju li dan il-prinċipju ġie sodisfatt mill-awtoritajiet Maltin. Ibda bil-fatt, mhux kontestat mill-partijiet, li s-sitwazzjoni li qed jiffaċċjaw hija riżultat ta' liġi, liema liġi tista' tkun jew ma tkunx ġusta, imma dejjem liġi tibqa' b'dana illi l-liġi hija ċara u aċċessibbli.

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, m'hemmx dubju li l-prinċipju in eżami, u ċioé li l-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali, ġie sodisfatt.

- <u>L-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu</u>:

Illi f'dan ir-rigward l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li r-regolamenti in kwistjoni għandhom l-għan li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u għalhekk iridu jiġu eżaminati taħt it-tieni (2) paragrafu tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u li f'dan ir-rigward jinkwadra bħala miżura leġittima.

Illi l-Qorti tikkunsidra li l-iskop oriġinali ta' dawn il-liġijiet (u meħud in konsiderazzjoni ż-żmien li fihom ġew promulgati) kien hemm il-ħtieġa li tiġi pprovduta akkomodazzjoni li għandha natura soċjali. Minkejja dan, mal-mogħdija taż-żminijiet u mal-progress soċjali li sar tul dawn l-istess żminijiet ġara li dawn il-liġijiet kisbu natura li ma baqgħetx proporzjonata ma' l-għanijiet oriġinali li ried jikseb il-leġislatur.

Illi fil-verżjoni tal-31 ta' Awwissu 2021 tal-**Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights** ġie imfisser is-segwenti:

> "289. The Court found it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, and that it would respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation (James and Others v. the United Kingdom, § 46). It held that the alleviation of social injustice in housing was a legitimate aim as pursued by the Leasehold Reform Act, which fell within the legislature's margin of appreciation."

Illi f'kuntest simili, għalkemm f'rigward ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-kawża fl-ismijiet **Cassar v. Malta** (Numru 50570/13 mogħtija fit-30 ta' Jannar 2018, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fissret is-segwenti:

> "51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in *Amato Gauci* (cited above, § 53-54).
>
> 52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

> 53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see *Amato Gauci*, cited above, § 55, and *Anthony Aquilina*, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see *Anthony Aquilina*, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure".

Illi fil-kuntest ta' dak li għadu kemm ingħad jirriżulta li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jippromulga liġijiet intiżi sabiex jipproteġu dak li huwa l-qafas soċjali u, fil-fehma tal-Qorti, l-intenzjoni tal-liġi li qiegħda tiġi kkontestata kien proprju dak li jipproteġi saff partikolari tas-soċjeta'. B'hekk isegwi li anke l-prinċipju in eżami ġie wkoll sodisfatt.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'</u>:

Illi minkejja li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna sabiex jilleġisla b'mod li jikseb għanijiet soċjali, huwa ma jistax jirfes id-drittijiet tas-sidien tal-fondi mikrija. B'hekk l-Istat irid dejjem jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali li jrid jilħaq u d-dritt tas-sidien u jekk l-Istat jonqos milli joħloq dan il-bilanċ irid iġorr ir-responsabilita' ta' dan in-nuqqas!

Illi fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47045/06), il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see *Sporrong and Lönnroth* cited above, §§ 69-74, and *Brumărescu v. Romania* [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited above, § 50; *Mellacher and Others*, cited above, § 48, and *Spadea and Scalabrino v. Italy*, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. 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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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 factor to be taken into account in assessing

the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and *Broniowski*, cited above, § 151).

59. 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 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).

[...]

63. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property".

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kwotat u tagħmlu tagħha u għalhekk hija tal-fehma li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta

naqas milli jilħaq il-bilanċ li kellu l-obbligu jilħaq. Il-Qorti hija tal-fehma li l-argument imressaq mill-intimat Avukat tal-Istat li r-rikorrenti wirtu l-fond *de quo* u li ma kellhomx għalfejn jinvestu sabiex jixtru dan il-fond mhux ta' fejda bħala ma anqas huwa ta' fejda l-argument li bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021 issa s-sidien għandhom rimedju sabiex tiġi aġġustata l-kera minħabba li dan ma jikkumpensax lis-sidien għal dak iż-żmien qabel ma daħal fis-seħħ l-Att in kwistjoni.

<u>L-Emendi li saru permezz ta' Att XXIV tal-2021</u>
Illi dwar din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Emanuel Mifsud jgħidu li peress li kien hemm titjib fil-pożizzjoni tas-sidien permezz ta' emendi l-leżjoni in kwistjoni għandha tieqaf ma' dawn l-emendi.

Illi jirriżulta li l-Istat ipprova jindirizza l-iżbilanċ li kien hemm f'dan is-settur permezz tal-promulgazzjoni ta' Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrikonoxxi li dan l-Att jilħaq dan l-għan pero' minkejja dan il-Qorti hija tal-fehma li dak li għamel l-Att in kwistjoni huwa li poġġa terminu lis-sitwazzjoni leżiva li kienu qed jiffaċċjaw is-sidien.

Illi stante li illum hemm rimedju effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li l-argument imressaq mir-rikorrenti rigward l-applikazzjoni ta' Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mingħajr fejda.

Illi stabbilit dak kollu li ngħad hawn fuq, li jifdal għal din il-Qorti huwa li tindirizza l-aħħar parti tal-ewwel (1) talba tar-rikorrenti fejn jitolbu li l-Qorti takkordalhom r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li għajr għal kumpens monetarju ma tarax li għandha għalfejn tagħti xi rimedju ulterjuri. Konsegwentement il-Qorti ser tilqa' din il-parti tal-ewwel (1) talba u aktar 'il quddiem ser takkorda kumpens għal-leżjoni sofferta mir-rikorrenti.

Illi, in segwitu ta' dak kollu li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-liġijiet tal-kera viġenti sakemm daħal fis-

seħħ Att XXIV tal-2021 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimat Emanuel Mifsud tal-fond *de quo* f'Ħaż-Żabbar bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u li għal dan il-Qorti ser takkorda kumpens lir-rikorrenti.

It-Tieni (2) Talba:

Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti qed jitlobu li l-intimati jew min minnhom jiġu dikjarati li huma responsabbli għad-danni sofferti minnhom *ai termini* ta' Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea mhux applikabbli għal każ odjern filwaqt li l-intimat Emanuel Mifsud jgħid li huwa ma għandux jaħti għal dawn l-ispejjeż għax huwa dejjem aġixxa in ottemperanza mal-liġi.

Illi l-Qorti ser tibda bl-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. F'dan ir-rigward, jgħid tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat li l-Artikolu msemmi mhux applikabbli għal każ in diżamina. Minkejja dan, hija l-fehma tal-Qorti li ġialadarba ġie deċiż li kien hemm ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti tkun inġustizzja li kieku din il-Qorti kellha twarrab it-talba għal kumpens fuq dan il-punt. Dwar argument simili l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Oliver Ellul noe vs. Avukat Ġenerali et** (Numru 74/2019) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "F'din l-azzjoni r-rikorrenti qiegħda titlob ukoll kumpens *ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jipprovdi li:
>
> > "Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti kkonċernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali,

> il-Qorti għandha tagħti s-sodisfazzjon xierqa lill-parti leża jekk ikun neċessarju."

Dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħal l-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi nvokat mir-rikorrenti favur tagħha. Madankollu, r-rikorrenti xorta sejra tingħata rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> "25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta sa fejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea".
>
> 26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun jgħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma' għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, hija għandha tingħata rimedju xieraq." [emfażi miżjuda]

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser twarrab l-argument imressaq mill-intimat Avukat tal-Istat u tgħaddi sabiex tiddetermina min jaħti għad-danni sofferti mir-rikorrenti.

Illi l-intimat Emanuel Mifsud jgħid li huwa ma għamel xejn li seta' jwassal għal ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti taqbel ma' l-argument tal-intimat Emanuel Mifsud minħabba li f'dan ir-rigward ir-responsabilita' hija ta' l-Istat u b'hekk l-Istat għandu jwieġeb għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti.

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

<u>**It-Tielet (3) u r-Raba' (4) Talba**</u>**:**
<u>Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet ir-rikorrenti jitolbu likwidazzjoni u kundanna ta' kumpens u danni sofferti minnhom</u>.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti qed jagħmlu t-talba tagħhom għal likwidazzjoni tad-danni ab bażi ta' Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ddeċidiet taħt it-talba preċedenti u tapplikah għal din it-talba u konsegwentement issa ser tgħaddi sabiex tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti.

Illi l-Qorti ser tibda billi tistabbilixxi l-parametri tat-terminu applikabbli għal kalkolu ta' kumpens u danni u tibda billi tirreferi għal dak li diġa' iddecidiet aktar 'il fuq dwar l-ewwel (1) eċċezzjoni hekk kif imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

Illi l-Qorti tinnota wkoll li fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2021 (*a fol.* 71 *et seq.*) ir-rikorrenti l-ewwel talbu, fost l-oħrajn, li l-Qorti tappunta Perit Tekniku li kellu jivvaluta l-valur tal-kirjiet fis-suq mis-sena 1970 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali u aktar tard fl-istess seduta ġiet riveduta t-talba tagħhom għall-ħatra ta' Perit

Tekniku mis-sena 1992 (*a fol.* 72). Il-Qorti tinnota li f'paragrafu 25 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom (*a fol.* 120 *et seq.*), ir-rikorrenti argumentaw li għat-terminu ta' żmien bejn is-sena 1987 u s-sena 1992 kellha tapplika r-rata ta' sittin fil-mija (60%) mir-rata determinata għas-sena 1992. Dwar dan dak li għandha xi tgħid il-Qorti huwa li mhux ser tilqa' l-argument tar-rikorrenti appena msemmi peress li kien fl-obbligu tar-rikorrenti li jressqu tali prova u peress li huma naqqsu milli jressqu tali prova, il-Qorti mhijiex f'pożizzjoni li tiddetermina x'kien il-kumpens approprjat għal dan il-perjodu u għalhekk il-Qorti mhux ser talloka kumpens għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 1992. Konsegwentement il-Qorti ser tibda bil-kalkoli tagħha mis-sena 1992.

Illi l-punt l-ieħor li jrid jiġi determinat huwa l-kera li kienet titħallas mis-sena 1992 'il quddiem. Fl-affidavit tiegħu (*a fol.* 101), l-intimat Emanuel Mifsud isemmi li meta ħa fuqu l-kera wara li mietet ommu huwa kien iħallas fis-sena s-somma ta' mija u ħamsin lira Maltin (Lm150.00) ekwivalenti għal tliet mija u disgħa u erbgħin Euro u erbgħin ċenteżmu (€349.40). L-ammont li kien jitħallas qabel kien dak ta' ħamsin lira Maltin (Lm50.00) ekwivalenti għal mija u sittax il-Euro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€116.46). Jirriżulta wkoll li mis-sena 2010 sas-sena 2016 il-kera li tħallset kienet dik ta' sebgħa u tmenin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€87.35) kull tliet xhur li taqbel maċ-ċifra ta' tliet mija u disgħa u erbgħin Euro u erbgħin ċenteżmu (€349.40). L-intimat Mifsud jgħid li huwa ħallas id-differenza iżda ma ressaq l-ebda prova sabiex isostni dan u għalhekk il-Qorti ser tistrieħ fuq l-irċevuti (Dok. "EM 2" – *a fol.* 102 *et seq.*) li hemm fl-atti proċesswali. Mill-istess atti jirriżulta li minn Frar 2016 l-ammont li tħallas kien dak ta' sebgħa u disgħin Euro u seba' ċenteżmi (€97.07) kull tliet xhur waqt li f'Novembru 2021 l-ammont li ġie depożitat taħt l-awtorita' tal-Qorti kien dak ta' mija u Euro u tmintax-il ċenteżmu (€101.18) għal tliet xhur.

Illi stante li l-Qorti hija tal-fehma li l-possibbilita' lis-sidien jiksbu lura l-fond jew li jiksbu kera xierqa ġiet imtejba permezz ta' Att XXIV tal-2021, b'hekk il-Qorti ser tieqaf bil-konteġġi tagħha fid-data meta daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioé fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti tirreferi għar-rapport (*a fol.* 76 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea. Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, ser tistrieħ fuq ir-rapport tagħha u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovdiet hija.

Illi mill-ammonti indikati f'paġni 9 u 10 (*a fol.* 84 u 85) tar-rapport (*a fol.* 76 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sidien matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
1992	€960
1993	€960
1994	€960
1995	€960
1996	€960
1997	€1,200
1998	€1,200
1999	€1,200
2000	€1,200
2001	€1,200
2002	€1,800
2003	€1,800
2004	€1,800
2005	€1,800
2006	€1,800
2007	€2,600
2008	€2,600
2009	€2,600
2010	€2,600
2011	€2,600
2012	€2,800
2013	€2,800
2014	€2,800
2015	€2,800
2016	€2,800

2017	€3,838
2018	€3,838
2019	€3,838
2020	€4800
sat-28 ta' Mejju 2021	€1,946.30
Total	**€65,060.30**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn ingħad hekk:

> "103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).
>
> 104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the

property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

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

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

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

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €65,060.30 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €36,433.77 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati iktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	Ammont
1992	€349.40
1993	€349.40
1994	€349.40
1995	€349.40
1996	€349.40
1997	€349.40
1998	€349.40
1999	€349.40
2000	€349.40
2001	€349.40
2002	€349.40
2003	€349.40
2004	€349.40
2005	€349.40
2006	€349.40
2007	€349.40
2008	€349.40
2009	€349.40
2010	€349.40
2011	€349.40
2012	€349.40
2013	€349.40
2014	€349.40
2015	€349.40
2016	€384.98
2017	€388.28
2018	€388.28
2019	€388.28
2020	€388.28
sat-28 ta' Mejju 2021	€157.44
Total	**€10,481.14**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €36,433.77 irid jitnaqqas l-ammont ta' €10,481.14 li jħalli bilanċ ta' **€25,952.63**.

Illi fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) imsemmija aktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka

ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:
>
> > "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.""

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi, indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqhom jirċievu wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €4,000 u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni, l-ammont ta' danni pekunarji sofferti mir-rikorrenti u l-passivita' tagħhom għal numru ta' snin. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrenti kienu sprovvisti minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw il-lanjanzi tagħhom u kienu kostretti jirrikorru għal proċediment ta' din ix-xorta u dana

sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti għal kumpens u danni kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti tkun dik fl-ammont komplessiv ta' **€29,952.63** (€25,952.63 + €4,000).

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiċħad l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Emanuel Mifsud u l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

2. Tilqa' it-tielet (3) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

3. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni (2), tar-raba' (4) u tas-sitt (6) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

4. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimat Emanuel Mifsud sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

5. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-liġijiet tal-kera viġenti sakemm daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021 qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimat Emanuel Mifsud tal-fond bin-numru disgħa (9), appartament numru wieħed (1), formanti parti l-blokka appartamenti magħrufa bl-isem "St. Joseph Flat", Misraħ tal-Madonna Medjatriċi, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani u li b'hekk il-Qorti ser takkorda kumpens lir-rikorrenti kif hawn isfel imsemmi;

6. Tilqa' limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

7. Tilqa' limitatament it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrenti b'dana illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €25,952.63 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €4,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' disgħa u għoxrin elf, disa' mija u tnejn u ħamsin Euro u tlieta u sittin ċenteżmu (€29,952.63) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur