QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Erbgħa u Għoxrin (24) ta' Novembru 2022

Rikors Numru 395/2021 FDP

Fl-ismijiet

Joan Josette Busuttil (ID 157860 M)
Martha Freda Darmanin (ID 142654 M)

Vs

L- Avukat tal-Istat
Lorenzo sive Lawrence Baldacchino (ID 0678036 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 3 ta' Ġunju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 46, Sissie, Triq Carlo Manche', Gżira, li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejjet missierhom Carmel Mary Naizer, li miet fit-3 ta' Jannar 1976 ab intestato, u li l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-uniċi żewġ uliedu r-rikorrenti odjerni.*
>
> *2. Illi peress illi għaddew aktar minn għaxar snin mill-mewt tiegħu, mhux neċessarju illi jiġi preżentat kopja tad-denunzja relattiva magħmula lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*
>
> *3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"Dokument A" hawn anness.*
>
> *4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-familjari ta' omm il-mara ta' Lawrence Baldacchino, għal dawn l-aħħar sebgħin sena bil-kera miżera ta' Lm10.00c fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat lil Carmela Debattista u żewġha, u llum bil-kera ta' €211.00c fis-sena ai*

termini tal-Att X tal-2009, li jitħallsu kull l-1 ta' Mejju ta' kull sena b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja.

5. Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimat Lorenzo sive Lawrence Baldacchino (K.I. 0678036M) qed iħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €211.00c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

7. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

8. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimat Baldacchino bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, ż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

10. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax żżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

12. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

13. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-

161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

14. Illi l-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

18. Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

19. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre

illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimat Lorenzo sive Lawrence Baldacchino mill-fond de quo.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Lorenzo sive Lawrence Baldacchino (K.I. 0678036M) għall-fond 460, Sissie, Triq Carlo Manche', Gżira, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

2. Rat illi fit-18 ta' Awissu 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat biss mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tal-kirja illi qed jilmentaw minnha u li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif qed jiġi allegat. F'dan ir-rigward, għandhom juru a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti illi l-konvenut Lorenzo sive Lawrence Baldacchino jaqa' fl-ambitu tad-definizzjoni ta' 'kerrej' tal-liġijiet impunjati;

3. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

4. ILLI fil-mertu, in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif

protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5. ILLI, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

6. ILLI, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

8. ILLI l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

9. ILLI, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles.";

10. ILLI, ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

11. ILLI jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed 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 bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

12. ILLI bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitlobu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku,

bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

13. ILLI konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi fit-3 ta' Settembru 2021, l-intimat Lawrence Baldacchino irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi preliminarjament, l-esponent Lawrence Baldacchino għandu jigi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'huwiex il-leġittimu kontradittur għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta' ordni pubblika li jinġiebu biss kontra l-Istat jew entita' governattiva jew pubblika.

2. Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistgħu jilmentaw minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, stante li baqgħu jaċċettaw il-kera regolarment illi l-esponent baqa' jħallas, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża.

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, għaliex ma kien hemm ebda teħid tal-proprjeta b'mod sforzat u dan għaliex biex ikun hemm vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol, ir-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda mill-proprjetà tagħhom b'mod sforzat.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-każ de quo, proprju għaliex l-Istat għandu dritt, "to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest" tant li l-kunċett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wieħed aċċettat u sanċit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-ġurisprudenza tagħha.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-esponent li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tiegħu li jkompli jikri l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra il-Liġi.

6. Illi inoltre, sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom jridu jipprovaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ċertament, illi r-rikorrenti mhux qed jiġu diskriminati bil-manjiera kif indikat fl-artikoli surreferiti peress li jirriżulta li huma jinsabu fl-istess keffa ta' ħafna sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-liġijiet imsemmija u m'humiex qed jirċievu trattament divers minnhom.

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandux ibati għall-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija riżultat dirett ta' azzjoni jew omissjoni tal-Istat u mhux tal-esponent. Għalhekk huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju u mhux l-esponent li sempliċiment isegwu b'reqqa d-dettami tal-Liġi tal-Istat.

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u minkejja li mhux mitlub fir-rikors promotur, jiġi rilevat illi l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament minn fond.

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-introduzzjoni tal-miżuri ġodda fil-liġi rigwardanti l-kwistjonijiet konċernanti kirjiet protetti, bħal kirja tal-każ de quo, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u/jew minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ir-rikorrenti huma liberi li jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni.

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' Liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-esponent. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-esponent ser jgħaddi minn piż finanzjarju enormi (hardship), liema piż m'għandux jintrefa mill-esponent iżda mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati.

11. Illi bla ħsara għall-premess, kull rimedju li jista' talvolta jingħata minn dina l-Onorabbli Qorti għandu jkun skond dak deċiż fis-27 ta' Marzu 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi Matthew Said et vs. Arthur Vella et u Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et.

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa qegħdin jiġu nġunti għas-subizzjoni.

Provi:

4. Rat l-affidavit ta' **Joan Busuttil** ippreżentat fil-31 ta' Mejju 2021 (fol 7).

5. Rat illi fis-7 ta' Ottubru 2021, ġiet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1987 'il quddiem.

6. Rat li ġie preżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi ippreżentat fid-19 ta' Novembru 2021, debitament maħluf fl-20 ta' Diċembru 2021. (fol 33).

7. Rat illi fit-12 ta' Jannar 2022 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

8. Rat l-affidavit ta' **Lorenzo sive Lawrence Baldacchino** ippreżentat fit-2 ta' Marzu 2022 (fol 60).

9. Rat li fil-25 ta'Mejju 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet.

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joan Josette Busuttil ippreżentata fis-26 ta' Mejju 2022 (fol 64).

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-26 ta' Awissu 2022 (fol 75).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat Lorenzo sive Lawrence Baldacchino ippreżentat fis-6 ta' Awissu 2022 (fol 86).

Fatti tal-każ

13. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 46, Sissie Triq Carlo Manche` Gżira wara li l-imsemmi fond iddevolva fuqhom wara l-mewt ta' missierhom Carmel Mary Naizer, li miet fit-3 ta' Jannar 1976, b'hekk il-wirt tiegħu iddevolva fuq uliedu r-rikorrenti.

14. Jirriżulta li l-fond *de quo* kien ilu mikri lill-familjari ta' omm il-mara tal-intimat Baldacchino għal għexieren ta' snin bil-kera ta' LM10.00 fis-sena. Illum il-kera li qed titħallas a tenur tal-Att X tal-2009 hija fl-ammont ta' € 211.00 fis-sena.

15. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jidher minn Dok A (fol 9) b'hekk l-antekawża tar-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq u kienu soġġetti għal dak stabbilit fid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi fejn il-valur tas-suq tal fond 46, Sissie, Triq Carlo Manche` Gżira, ġie stmat għal valur ta' € 170,000.

17. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-1987 sas-sena 2021, fir-rapport tagħha:

    - Il-valur lokatizzju fl-1987-1992 kien ta' € 2,700 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-1993-1998 kien ta' € 4,000 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-1999-2004 kien ta' € 4,900 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2005-2010 kien ta' € 5,000 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2011-2016 kien ta' € 6,800 fis-sena.
    - Il-valur lokatizzju fl-2017-2021 kien ta' € 7,500 fis-sena.

Ikkunsidrat

18. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti mhumiex jagħti l-opportunita` lis-sidien li jirċievu kera xierqa skont il-valur lokatizzju tal-lum, konsegwentement ir-rikorrenti qed jikkontendu li dan qed jikser l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

19. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimat Lorenzo sive Lawrence Baldacchino laqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajjem is-segwenti difiżi:

    1) <u>Preliminarjament, l-intimat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li mhuwiex il-leġittimu kontradittur.</u>
    2) <u>Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur ta' dritt fundamentali tagħhom għaliex baqgħu jaċċettaw il-kera regolarment.</u>
    3) <u>Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex ma kien hemm l-ebda teħid tal-proprjeta` b'mod furzat.</u>
    4) <u>Ir-rikorrenti lanqas jistgħu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea proprju għaliex l-Istat għandu d-dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`.</u>
    5) <u>Jekk kemm-il darba hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, dan huwa fil-konfront tal-intimat li qed jiġi pperikolat fl-aspettativa tiegħu li ikompli jikri l-fond.</u>
    6) <u>Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-drtt fundamentali tagħhom, iridu jippruvaw li saret diskriminazzjoni, għaliex jinsabu fl-istess keffa ta' sidien oħrajn.</u>
    7) <u>Huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju u mhux l-intimat.</u>
    8) <u>Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ippronunzjat il-fatt li hija mhijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament minn fond.</u>
    9) <u>Bl-introduzzjoni tal-miżuri ġodda fil-liġi, rigward kirjiet protetti, il-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.</u>
    10) <u>Għandu jkun l-Istat li li jerfa' r-responsabbilta` tal-prezz finanzjarju ta' Liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimat.</u>
    11) <u>Kull rimedju li għandu jingħata minn din il-Qorti għandu jkun skont dak deċiż fis-27 ta' Marzu 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Matthew Said vs et vs Arthur Vella et u Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et.</u>

20. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni**, l-intimat sostna li mhuwiex il-leġittimu kontradittur. Fl-ewwel lok, jingħad, li mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat li l-intimat Baldacchino mexa mal-liġijiet viġenti, b'hekk bl-ebda mod m'għandu jinstab ħati ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

21. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol ta' azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013) f'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun inolut f'kawża bhal dawn. Biż-żmien tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq……il-ħsieb dejjem kien……biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*

22. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimat bħala inkwilin, li jara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċiplament il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimat.

23. Madankollu, l-intimat għandu kull interess u kull dritt li jressaq id-difiżi tiegħu f'dan il-każ. Għalhekk, għandu kull interess ikun parti fil-kawża.

24. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Baldacchino.

25. **Dwar it-tieni eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur ta' jeddijiet fundamentali għaliex baqgħu jaċċettaw il-kera regolarment.

26. Mhuwiex ikkontestat, li l-kera baqgħet tiġi aċċettata matul is-snin. Iżda, l-fatt li ġiet aċċettata l-kera ċertament ma jimpinġix fuq l-istħarriġ li jrid isir jekk hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem jew le.

27. Għalhekk, tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Baldacchino.

28. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex il-proprjeta` ma tteħditx b'mod sforzat.

29. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata wkoll mill-Avukat tal-Istat. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem fil-mertu, tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Baldacchino.

30. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol għaliex l-Istat għandu s-setgħa jilleġisla dwar kontroll ta' użu ta' proprjeta`.

31. Abbażi ta' dak li ser jiġi trattat aktar 'il quddiem fil-mertu tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Baldacchino.

32. Għaldaqstant tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Baldacchino.

33. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut li jekk hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol Konvenzjoni Ewropea da fil-konfront tal-intimat qed jigi ipperikolat fl-aspettativa tiegħu li jikri l-imsemmi fond.

34. Jiġi ikkunsidrat, li fil-każ in diżamina, l-istħarriġ li għandu jsir skont il-premessi u t-talbiet jirrigwardaw l-allegat leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u mhux dak tal-intimat fir-rigward tal-aspettttiva tal-inkwilinat tal-intimat.

35. Għalhekk, tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimat Baldacchino.

36. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie sostnut li sabiex ir-rikorrenti jippruvaw id-drittijiet leżi jridu jippruvaw li saret diskriminazzjoni magħhom. Abbażi ta' dak li ser jiġi ikkunisdrat aktar 'il quddiem fil-mertu, tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimat.

37. Għaldaqstant, tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-intimat.

38. **Dwar is-seba' eċċezzjoni**, ġie sostnut li huwa l-Istat li għandu jigi kkundannat jagħti rimedju u mhux l-intimat li sempliċiment segwa d-dettami tal-Liġi. Kif diġa ritenut, l-intimat mexa skont il-liġijiet viġenti u ma jistax jinstab li hemm ksur ta' drittijiet fundamentali da parti tiegħu.

39. Għalhekk, tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-intimat.

40. **Dwar it-tmien eċċezzjoni**, ġie sostnut, lil-Prim' Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat il-fatt illi hija mhijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament mill-fond.

41. Jingħad fl-ewwel lok, li fit-talbiet, ir-rikorrenti qed jitolbu għal kumpens u danni sofferti u rimedji xierqa fiċ-ċirkostanzi, b'hekk ma ġiex mitlub l-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond. Konsegwentement, din il-Qorti mhijiex ser tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond *de quo*. Madankollu, dan ma jfissirx li l-Qorti mhijiex ser tagħti rimedji oħra lir-rikorrenti.

42. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, għalkemm din il-Qorti mhux ser tiddeċiedi xejn dwar żgumbrament għaliex proprju lanqas ġie speċifikatament mitlub, fit-talbiet kif dedotti, tiċħad it-tmien eċċezzjoni tal-intimat.

43. **Dwar id-disa' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li l-kera ma tistax togħla għaliex jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, sabiex il-kera togħla b'mod proporzjonat.

44. **Dwar l-għaxar eċċezzjoni,** ġie sostnut li jekk it-talbiet tar-rikorrenti jintlaqgħu għandu jkun l-istat li jerfa' l-piż u responsabbilta finanzjarja. Kif diġa ribadit aktar 'il fuq huwa obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jara li d-drittijiet taċ-ċittadin ma jinkisrux.

45. Għaldaqstant, tilqa' l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Baldacchino.

46. **Dwar il-ħdax-il eċċezzjoni**, ġie sostnut li kull rimedju li għandu jingħata minn din l-Qorti għandu jkun skont il-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali Matthew Said et vs L-Avukat Ġenerali et deċiża fis-27 ta' Marzu 2020.

47. Din il-Qorti tissoleva l-punt li għandha ssegwi mhux dak indikat lilha fl-eċċezzjonijiet tal-intimati, iżda l-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fuq din il-materja.

48. Konsegwentement, tiċħad il-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Baldacchino.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

49. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat tramite l-**ewwel eċċezzjoni preliminari**, qed jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' dan il-każ.

50. Jirriżulta li l-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti minn wirt ta' missierhom Carmel Mary Naizer li miet fit-3 ta' Jananr 1976 *ab intestato*, b'hekk il-wirt tiegħu iddevolava fuq ir-rikorrenti, l-uniċi żewġ uliedu. Ġie premess li peress li għaddew aktar minn għaxar snin mill-mewt tiegħu, ma ġietx ippreżentata d-dikjarazzjoni causa mortis. F'dan il-każ peress li missier il-kontendenti miet *ab intestato* ma kienx hemm testment x'jiġi eżebit. Ir-rikorrenti Joan Josette Busuttil ikkonfermat fl-affidavit tagħha bil-ġurament li r-rikorrenti wirtu l-fond mingħand missierhom. Ma tressqitx prova taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Carmel Mary Naizer. Madankollu, itt-titolu tar-rikorrenti mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat. Lawrence Baldacchino fl-affidavit tiegħu jikkonferma li huwa kien iħallas il-kera regolarment lir-rikorrenti. Għalhekk, it-titolu tar-rikorrenti huwa ppruvat għas-sodisfazzjon tal-Qorti.

51. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, tiċħad l- ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

52. Fit-**tieni eċċezzjoni preliminari**, ġie eċċepit, li r-rikorrenti għandhom jindikaw li l-kirja hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fit-tielet eċċezzjoni, ġie sostnut li r-rikorrenti għandhom eżattament jindikaw l-Artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

53. Għalkemm ir-rikorrenti ma ndikawx il-provvedimenti tal-liġi, li huma qed jilmentaw minnhom, huwa evidenti mill-premessi u mit-talbiet li qed jilmentaw mid-disposizzjonijiet tal-liġi li taw rilokazzjoni lill-intimat bħala inkwilin u ħolqu il-kirja *ex lege*, liema kirja għadha viġenti sal-lum, bil-kera kif provvduta bil-liġi, liema kera ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-lum. Huwa ċar, li r-rikorrenti qed jilmentaw dwar l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, anke jekk mhuwiex espressament u espliċitament indikat.

54. Għaldaqstant, din il-Qorti qed tirrespinġi din it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Meritu tal-każ

55. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara l-kirja rigward il-fond 46, Sissie, Triq Carlo Manche` Gżira, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta'

Malta, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa matul is-snin.

56. Il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajjma mill-intimat L-Avukat tal-Istat.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

57. Fit-talbiet kif dedotti, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, saret referenza biss għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn ġie sostnut, li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar. Ġie eċċepit ukoll li bl-emendi li seħħew matul iż-żminijiet fosthom bil-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw iżjed li l-kirja ma tistax tiżdied, billi seta' jintalab awment fil-kera ta' 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-djar.

58. Ladarba l-perspettiva tal-każ huwa prinċiplament ippernjati fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, jridu jiġu mistħarrġa l-elementi li jsawru dan l-artikolu, fosthom il-legalita` tal-miżuri protettivi u l-għan wara l-Liġijiet speċjali tal-kera, u t-tielet element rigward it-test tal-bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin.

59. B'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti sostnew li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal għall-ġid nazzjonali hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, iżda tibqa' l-ħtieġa li jintwera mill-Istat li l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak tal-komunita`. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-Kap 69, u bil-liġijiet viġenti, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

60. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jgħid illi:

> "*Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possediment 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.*"

61. Il-Qorti, f'dan l-istadju, jidhrilha xieraq illi tagħmel referenza għal dak dikjarat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et** deċiża fil-25 ta'Frar 2016, fejn ingħad hekk:-

> "*Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol. L-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li: "(1) Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph. covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the*

*second paragraph, recognises that the contracting states are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. Three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities, **James and others vs the United Kingdom**, 21 Feb 1986 § 37, Series A no.98, which reiterates in part the principles laid down by the court in **Sporrong and Lonnroth vs Sweden**, 23 September 1982, § 61 series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), no 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). **Hutten Czapska vs Poland** - (App No. 35015/97 -19 June 2006*)."

62. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn € 215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".

63. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020.

*"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property……."(See, for example, Anthony **Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar vs Malta**, cited above § 62).*

64. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak li intqal fil-każ tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **Amato Gauci vs Malta** 47045/06:

"*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 placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation.*"

65. Fil-każ in eżami, ġie premess fir-rikors promotur li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera fil-passat kienet ta' LM10.00 fis-sena. Prova in sostenn ta' dan ma tressqitx. Madankollu, r-rikorrenti illum qed jirċievu kera ta' €211 fis-sena, kif ikkonfermat fl-affidavit ta Joan Josette Busuttil. Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur lokatizzju ta' €7,500 fis-sena 2021. Għalhekk, ir-rikorrenti qed jilmentaw prinċipalment mill-kera irriżorja u mill-fatt li kien diffiċli li l-fond jiġi ripreż lura.

66. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 46, Sissie, Triq Carlo Manche` Gżira, kien ilha għaddejja għal diversi snin, tant li preċendentement għall-intimat Lawrence Baldacchino, kien hemm fil-fond il-familjari ta' omm il-mara ta' Lawrence Baldacchono, u dan kif premess mir-rikorrenti. L-intimat Lawrence Baldacchino wkoll ikkonferma fl-affidavit tiegħu, li għandu 85 sena u ilu joqgħod fl-imsemmi fond għal numru ta' snin. Huwa ikkonferma wkoll li matul is-snin li ilu jgħix fil-fond *de quo*, saru xogħolijiet ta' manutenzjoni, da parti tiegħu. Għalhekk, għalkemm ir-rikorrenti ma ġabux provi wisq in sostenn tal-okkupazzjoni tal-fond u tal-kera mħallsa, il-fatt, li l-fond ilu okkupat u mikri lill-intimat mhuwiex fatt ikkontestat. L-intimat stess jikkonferma fl-affidavit tiegħu li ilu snin twal jirrisjedi fil-fond, li dejjem tħallset il-kera, il-kera dejjem ġiet aċċettata għajr reċentement meta ġie intavolat dan il-każ u l-każ l-ieħor qudiiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

67. L-ilmenti tar-rikorrenti huma bbażati wkoll fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, u l-kera baxxa u mhux xierqa perċepita matul is-snin li kienet konsegwenza ta' l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

68. Relevanti huwa l-każ **Cassar vs Malta** (950570/13) deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018, fejn ingħad:

> "*In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value." (Ara wkoll* ***Sergio Falzon et vs L-A.G. et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Jannar 2018).*

69. L-Avukat tal-Istat irrefera għar-rekwiżiti neċessarji, ossija l-legalita` tal-miżuri protettivi favur l-inkwilin, l-għan legittimu u l-proprozjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Ġie sottomess, li l-ewwel element tal-legalita` jinsab pjenament sodisfatt. Dwar, it-tieni element, ingħad li l-leġislazzjoni saret fl-interess pubbliku sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar, li tiżgura sistemazzjoni komda. Għalhekk, ġie eċċepit u sottomess li l-artikoli tal-liġi, li jikkontrollaw l-użu ta' proprjeta` żgur ma jistgħux jitqiesu li mhux leġittimi. L-argumenti sollevati mill-Avukat tal-Istat, kienu li l-Kap 69 kien maħsub għall-provvista u tqassim xieraq tad-djar. Ġie sottomess ukoll fis-sottomissjonijiet, li l-miżuri dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont tal-kera ma jammontawx għal teħid jew esproprjazzjoni għaliex it-titolu tal-proprjeta` xorta baqa' f'idejn is-sid. Inoltre`, ġie sottomess ukoll, li l-Artikolu 4A tal-Kap 69, permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, il-kera kellha togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-2% tal-valur tal-kera fis-suq ħieles.

Għalhekk, ġie sottomess mill-Avukat tal-Istat li ma ntweriex mir-rikorrenti li ġarrbet piż eċċessiv u sproporzjonat.

70. Referibbilment għal dan il-punt, ġie sottomess mill-Avukat tal-Istat, li r-rikorrenti ma wrewx li qed iġarrbu piż eċċessiv jew sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera perċepita u minħabba it-tiġdid awtomatiku tal-istess. Ir-raġunijiet spjegati mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet huma s-segwenti: li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom qatt ma talbu għal awment tal-kera fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre` ġie sottomess ukoll, li bid-dħul tal-emendi l-ġodda tal-Kap 69, partikolarment bl-Artikolu 4A, ir-rikorrenti jistgħu jippreżentaw rikors għall-iżgumbrament tal-inkwilin u għall-awment tal-kera, liema kera ma teċċedix 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq, u li l-protezzjoni tal-kera mhijiex ser testendi ruħha għal ġenerazzjoni oħra.

71. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis li l-Avukat tal-Istat ma rnexxilux jipprova li nżamm il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u l-inkwilin. Dan tenut kont tal-fatt, li r-rikorrenti għadhom qed jirċievu kera ferm aktar baxxa mill-valur lokatizzju tal-fond illum u dan ilu jseħħ għal perjodu twil ta' snin. Għalhekk, dak li jrid jiġi indagat huwa jekk il-provvedimenti tal-liġi humiex jikkawżaw ksur tad-drittijiet fondamentali abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Dak proprju li kellu jiġi ppruvat li nżamm il-bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut għad-dritt tal-proprjeta` tal-individwu. Madankollu, mir-riżultanzi diġa' indikati f'dan il-każ, il-Qorti tqis, li t-test tal-bilanċ u proporzjonalita` ma ġiex sodisfatt. Infatti, is-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid għall-għan soċjali trid titwettaq b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid privat fit-tgawdija ta' ħwejġu, fin-nuqqas ta' dan ikun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

72. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti, ħolqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

73. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

74. Għalhekk, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

75. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbu lill-Qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom ir-rikorrenti.

76. Ġialadarba instab li hemm ksur tad-drittijiet għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis li t-talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

77. Konsegwentement, din il-Qorti ser tipprovdi għal danni u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

78. Jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

79. Fis-sottomissjonijiet, ir-rikorrenti, qed jikkontendu li għandhom jirċievu d-danni mis-sena 2008 u li d-danni non-pekunarji għandhom ikunu fl-ammont ta' €15,000. Din il-Qorti tosserva li, kemm id-dati indikati kif ukoll il-kalkoli huma żbaljati u ma jaqblux ma dak enunċjat fil-premessi tal-istess rikors promotur u fl-affidavit tal-istess rikorrenti.

80. Minn naħa l-oħra, fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat sostna li anke f'każ li l-kumpens jibda jinħadem mis-sena 1987, irid jittieħed kont tal-fatt, li l-valuri mogħtija mill-Perit ma humiex ammonti li s-sid fi żgur kien ser jipperċepixxi minn din il-proprjeta` matul dawn is-snin kollha. Di piu`, ġie eċċepit li l-valur tal-fond huwa *in parte* riżultat tax-xogħolijiet li saru da parti tal-inkwilini matul is-snin.

Data ta' Leżjoni

81. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

82. Jirriżulta mill-provi fl-atti tal-każ, li ma teżistix prova ta' kemm ilha sejra din il-kirja. Lanqas teżisti prova tal-kera mħallsa reċentement, għalkemm Lawrence Baldacchino, fl-affidavit tiegħu sostna bil-ġurament, li l-kera dejjem tħallset matul is-snin u dejjem ġiet aċċettata għajr reċentement wara li r-rikorrenti intavolaw iż-żewġ kawżi fil-Qorti. F'kull każ m'huwiex ikkontestat li fl-aħħar żmien u llum il-kera mħallsa kienet ta' € 211.00 fis-sena. Fil-fatt, ta' min jgħid, li l-prova dwar kemm ilha sejra l-kirja in kwistjoni u dwar il-kera mħallsa huma skarsi. Madankollu, din il-Qorti ħadet konjizzjoni u qed tagħti piż lill-affidavit ta' Lawrence Baldacchino, fejn ikkonferma li huwa għandu 85 sena u li ilu joqgħod fl-isemmi fond għal diversi snin, tant li matul is-snin sar anke xogħol ta' manutenzjoni u ameljoramenti fil-fond. Għaldaqstant, għalkemm ir-rikorrenti ma ppruvawx għal kollox dak minnhom premess, jidher evidentement li kif premess din il-kirja kien ilha sejra għal għexieren ta' snin.

83. Jirriżulta li r-rikorrenti eżebew id-dokument li l-fond mhuwiex fond dekontrollat, Dok A fol 9 kif ukoll estratt mir-Reġistru Pubbliku tas-sena 2020 li juri li Lawrence Baldacchino jirrisjedi fl-imsemmi fond Dok B, fol 10 tal-proċess.

84. Iżda, jirriżulta minn dak premess, u mill-affidavit tar-rikorrenti Joan Josette Busuttil, li r-rikorrenti wirtu l-fond de quo fit-3 ta' Jannar 1976 meta miet missierhom Carmel Mary Naizer *ab intestato* u l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-uniċi żewġ ulied tiegħu, ir-rikorrenti. Jibda biex jingħad, li skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, ir-rikorrenti, meta wirtu l-fond in kwistjoni mingħand missierhom, illum defunt, daħlu fiż-żarbun tiegħu, u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta l-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-missier.

85. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża reċentement ossija fit-30 ta'

Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attrici u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".*

Madankollu, fil-każ in eżami, ir-rikorrenti ma ressqux provi in sostennn għal dak premess. Ma ppreżentawx kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' missierhom. Lanqas ma ppreżentaw kopja tad-denunzja għalkemm ġie premess, li peress li għaddew aktar minn għaxar snin mill-mewt ta' missierhom defunt, mhux neċessarju li jiġi ppreżentat kopja tad-denunzja relattiva. Di piu`, ma ġewx ippreżentati l-ebda riċevuti tal-kera kif riċevuti fil-passat.

86. Għalhekk ikkunsidrat, li m'huwiex bl-ebda mod ikkontestat li l-intimat Baldacchino u l-aventi kawża tiegħu kienu ilhom jokkupaw il-fond għal għexieren ta' snin, u ikkonsidrat li l-fond sar proprjeta` tar-rikorrenti in segwitu tal-mewt ta' missierhom, din il-Qorti taqbel li l-kumpens għandu jibda jiddekorri mis-sena 1987, minn meta bdiet l-istima tal-valuri lokatizzji, l-Perit nominat mill-Qorti u dan a tenur tad-digriet 7 ta' Ottubru 2021.

Danni Pekunarji

87. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

> *"Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mil-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158.*"

88. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet issegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza suċitata ta' Rita Falzon:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi vs Malta*** *(QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

89. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxelhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ippercepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

90. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati f'paragrafu 15 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1987 sas-sena 2021

- Il-valur lokatizzju fl-1987-1992 kien ta' € 2,700 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1993-1998 kien ta' € 4,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1999-2004 kien ta' € 4,900 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2005-2010 kien ta' € 5,000 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2011-2016 kien ta' € 6,800 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017-2021 kien ta' € 7,500 fis-sena.

91. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 1987, sa l-aħħar tas-sena 2021, ser jinħadem il-kumpens fuq medda ta' erbgħa u tletin sena.

    a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €154,500.

    b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €46,350) li jħalli bilanċ ta' €108,150.

    c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €21,630) li jħalli bilanċ ta' €86,520.

    d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1987 'il quddiem. Għalhekk, il-kera riċevuta mis-sena 1987 sas-sena 2008 kienet fl-ammont ta' €23.29 fis-sena, li b'kollox jagħmlu 23.29 x 21 = €489 u l-kera mis-sena 2009, meta żdiedet il-kera bl-Att X tal-2009, sas-sena 2021 tammonta għal €211 x 13 sena = €2,743, b'ammont totali ta' kera mħallsa €3,232 li tħalli bilanċ finali ta' €83,288.

92. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' tlieta u tmenin elf, mitejn u tmienja u tmenin Euro (€83,288) f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2021.

93. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

94. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

95. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata sa mis-sena 1987 sas-sena 2021, ossija għal erbgħa u tletin sena, il-kumpens għandu ikun ta' sbatax-il elf Euro (€17,000).

96. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens ekwivalenti għal tlieta u tmenin elf, mitejn u tmienja u tmenin Euro (€83,288) f'danni pekunarji u sbatax-il elf Euro (€17,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **mitt elf, mitjen u tmienja u tmenin Euro (€100,288)**.

Rimedju ulterjuri

97. Din il-Qorti ser tipprovdi għal rimedju ulterjuri fl-eventwalita` li l-intimat Lawrence Baldacchino imut, sakemm tali "wild naturali jew legali" ta' l-intimat, kif imsejħa fil-

Kodiċi Ċivili ndikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap 69, ikunu qed jgħixu magħhom, tali persuni m'għandhomx dritt jibqgħu jabitaw fil-fond bħala "kerrejja" a tenur tal- Kap 69 tal-Kodiċi Ċivili.

98. Huwa ċar li in vista tal-fatt li dina l-Qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li din il-Qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

99. Għalhekk, din il-Qorti ser tordna illi l-wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Lawrence Baldacchino ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kap 69 u fil-Kodiċi Ċivili, dan mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad, l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt, id-disa' u l-ħdax-il eċċezzjonijiet ta' l-intimat Baldacchino.

Tilqa' s-seba', id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni ta' l-intimat Baldacchino.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat dwar l-artikoli tal-Kap 69.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' l-**<u>Ewwel Talba</u>** tar-rikorrenti, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinta lill-intimat Lawrence Baldacchino għall-fond 56, Sissie, Triq Carlo Manche` Gżira u dan bi vjolazzjoni għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-**<u>Tieni Talba</u>** tar-rikorrenti u:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-provvedimenti tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ukoll ai termini tal-Liġi.

Tilqa' t-**<u>Tielet Talba</u>** kif ġej u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrent fl-ammont ta' tlieta u tmenin elf, mitejn u tmienja u tmenin Euro (€83,288) f'danni pekunarji u sbatax-il elf Euro (€17,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **mitt elf, mitjen u tmienja u tmenin Euro (€100,288)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' <u>r-Raba' Talba</u> kif gej billi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, fl-ammont ta' tlieta u tmenin elf, mitejn u tmienja u tmenin Euro (€83,288) f'danni pekunarji u sbatax-il elf Euro (€17,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **mitt elf, mitjen u tmienja u tmenin Euro (€100,288)** bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur