QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Tnejn
Ħmistax (15) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 307/2021 FDP

Fl-ismijiet

John Bezzina K.I. 392581 (M)
Julie Ann Bezzina K.I. 534277 (M)
Loraine Bezzina K.I. 142756 (M)
Matthew Wismayer K.I. 122072 (M)
Rachel Calleja Wismayer K.I. 173474 (M)

vs

Patrick Refalo K.I. 516758 (M)
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 6 ta' Mejju 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' 197A/197B, Patrick Jewellery, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun, liema proprjeta' għaddiet għandhom permezz ta' wirt u dan skont kif sejjer jiġi spjegat.*
    2. *Illi skont kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (kopja annessa u mmarkata* **Dok JJ1***), John Bezzina u Gaetana sive Tanya Wismayer nee' Bezzina ġew assenjati inter alia din il-proprjeta' soġġetta għall-użufrutt ta' ommhom Carmela Bezzina u dan skont kif jirriżulta mir-Raba' porzjoni tal-indikat kuntratt. Għal kull buon fini qed jiġi ddikjarat li din il-proprjeta' kienet tappertjeni lil missierhom Joseph Bezzina li miet dakinhar 28 ta' Novembru 1969 (kif*

*jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness **Dok JJ2)**, u li din kienet diviżjoni ma' ħut l-istess Joseph Bezzina dwar proprjeta` parafernali tiegħu.*

3. *Illi Carmela Bezzina mietet dakinhar 25 ta' Diċembru 2002 (kopja taċ-ċertifikat tal-mewt annessa u mmarkata **Dok JJ3**) u għalhekk id-dritt tal-użufrutt tagħha ntemm.*
4. *Illi fit-22 ta' Novembru 1992 miet John Bezzina u dan skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok JJ4.** Illi skont kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti (kopja hawn annessa **Dok JJ5** u **Dok JJ6** rispettivament) John Bezzina miet intestat u għalhekk sehmu ddevolva fuq iż-żewġt itfal tiegħu u ċioe' ir-rikorrenti John Bezzina u Julie Anne Bezzina in kwantu nofs indiviż kull wieħed bħala soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Loraine Bezzina nee' Wismayer.*
5. *Illi fit-8 t'Awwissu 2020 mietet Tanya Wismayer u dan skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat **Dok JJ7.** Qabel il-mewt tagħha Tanya Wismayer ħalliet testament u dan kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti li kopja tagħhom qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dok JJ8 u Dok JJ9.** Illi l-werrieta tas-sehem ta' Tanya Wismayer huma ż-żewġt itfal tagħha u ċioe' r-rikorrenti Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer kwantu nofs indiviż kull wieħed kif jirriżulta mill-aħħar testment tagħha datat 4 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba hawn anness **Dok JJ10.** Illi r-raġel ta' Tanya Wismayer, ċioe` John Wismayer, kien miet qabilha.*
6. *Illi għalhekk wara l-mewt ta' Tanya Wismayer, is-sehem tar-rikorrenti huwa ta' kwart (1/4) indiviż kull wieħed minn John Bezzina, Julie Ann Bezzina, Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer. Illi s-sehemijiet ta' John Bezzina u Julie Ann Bezzina huma soġġetti għall-użufrutt ta' ommhom Loraine Bezzina.*
7. *Illi din il-proprjeta' kienet ġiet mikrija a favur Emmanuel Refalo, missier l-intimat Patrick Refalo. Illi sussegwentement din il-kirja ġiet trasferita a favur it-tifel ta' Emmanuel Refalo u ċioe' l-intimat Patrick Refalo. Illi preżentement il-kera li titħallas hija ta' EUR 972 kull tliet xhur.*
8. *Illi bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kap 69, ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom kienu kostretti jibqgħu jġeddu din il-kirja għal għexieren ta' snin, jħallu li din il-kirja tintiret u dan dejjem kontra l-volonta' tagħhom u mingħajr ebda prospett li xi darba tiġi terminata.*
9. *Illi kien biss fis-sena 1995, li l-Gvern irrikonoxxa li ma kien hemm ebda ħtieġa ta' protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali, u lliberalizza s-suq. Minkejja dan, il-Gvern ma ħa ebda passi dak iż-żmien sabiex jittermina kirjiet kummerċjali protetti u/jew jindirizza l-iżbilanċ fil-kera.*
10. *Illi kien biss fis-sena 2009 permezz tal-Att X tal-2009, li l-Gvern ħa passi fir-rigward tal-kirjiet protetti fejn:*
    a. *Ġiet stabbilita data definittiva għat-terminazzjoni tal-kirja ċioe` il-31 ta' Mejju 2028;*
    b. *Kien hemm provvedimenti sabiex il-kera tiżdied.*
11. *Illi minkejja din il-liġi, ir-rikorrenti għadhom qegħdin ibatu preġudizzju serju hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan*

pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

12. *Illi r-rikorrent jagħmlu referenza ampja għall-kawża reċenti u ben studjata fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs l-Avukat Ġenerali*** *(rikors 9/17 JZM) deċiża fit-29 ta' Marzu 2019 mill-Qorti Kostituzzjonali, liema kawża tittratta sitwazzjoni analoga għal dik odjerna, u tagħmel referenza għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasborg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.*

    *Ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għas-sentenzi reċenti fl-ismijiet '****John Pace et vs L-Avukat tal-Istat****' deċiża fit-28 ta' Jannar 2021 (Rikors 107/2018 MCH), '****Maggur Raymond Miller et vs L-Avukat tal-Istat'*** *deċiża fit-3 ta' Diċembru 2020 (Rikors 83/2019 GM) u '****Emanuel Ciantar vs Avukat Ġenerali et'*** *deċiża fid-19 ta' Frar 2020 (Rikors 103/2016 AF) fejn ġie deċiż mill-Qrati Maltin li bit-tħaddim tal-liġi hawn ikkontestata qegħdin jigu miksura d-drittijiet fundamentali tas-sidien privata u t-tgawdija libera tal-properjeta' tagħhom, inter alia taħt l-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem skont kif ratifikata fil-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Illi huwa ċar u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jżommu bilanċ ġust u bejn l-allegat għan pubbliku ntiż u d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu.*

14. *Illi r-rikorrenti jinnottaw kif ġie wkoll innutat fis-sentenzi hawn fuq ċitati inkluż* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali****, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiż m'għadhiex bħalma kienet meta daħal fis-seħħ l-Kap 69 u ċertament marret għall-aħjar. Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maż-żmien.*

15. *Illi fir-rigward tat-****terminu tal-kera,*** *minkejja li l-Att X tal-2009 stabbilixxa data definittiva għat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa' l-fatt li l-inkwilin u l-predeċessuri tiegħu baqgħu jokkupaw il-fond kontra l-volonta' tas-sidien għal żmien twil mhux ħażin u għalhekk bil-provvedimenti tal-indikat att l-intimat ingħatat id-dritt li jibqa' jokkupa l-fond għal seba' snin oħra u dan bi ħsara għar-rikorrenti.*

16. *Illi dan huwa piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan kif dikjarat f'diversi sentenzi fosthom* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali*** *fejn il-Qorti iddikjarat li "xorta waħda s-sid jibqa` mgħobbi b` "disproportionate and excessive burden" u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn il-Qorti ta' Strasbourg iddikjarat li*

    > *"… under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade."*

17. *Illi* ***<u>fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera</u>****, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531D ma jagħmlu xejn sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu r-rikorrenti. Skont l-istess Artikolu, il-kera żdiedet b'mod irriżorju fejn illum il-kera li qiegħda titħallas hi ta' EUR 960.96 kull tlett xhur.*

18. *Illi kif dikjarat fil-kawża* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali****. "dan l-awment xorta waħda ma jirriflettix fl-għadd ir-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Wara l-1 ta` Ġunju 2013, is-sid tħalla b`idejh marbuta dwar b`kemm għandha tiżdied il-kera peress li fin-nuqqas ta` ftehim mal-inkwilin, il-liġi baqgħet tiddetta kif għandha tiġi awmentata l-kera." Filwaqt illi fis-sentenza '****John Pace et vs l-Avukat tal-Istat****' mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali hawn fuq ċitata il-Qorti ddikjarat li "<u>il-liġi l-ġdida f'kull każ ma tpattix għat-telf li ġarrbu s-sidien qabel ma daħlet fis-seħħ</u>" !*

19. *Illi fil-każ* ***Zammit and Attard Cassar v Malta****, l-ECHR irrimarkat :-*

    > *"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ... While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."*

20. *Illi din il-kera hija rriżorja meta komparat mal-kera li l-fond in kwistjoni jista' jikseb fuq is-suq liberu hekk kif ċertament għandu valur lokatizzju bil-wisq aktar minn EUR 3,887.98 fis-sena.*

21. *Illi oltre' hekk, ir-rikorrenti ma jistgħux ma jinnutawx li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipprotegu din il-kirja kummerċjali u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a benefiċċju tal-intimat, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku.*

22. *Illi għaldaqstant is-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ilhom imċaħħdin mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom għal għexieren ta' snin u għad iridu ibatu 7 snin oħra, u fejn għal żmien twil ilhom jirċievu kera għal kollox miżera u irriżorja, qiegħda tilledi d-drittijiet tagħhom kemm taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

23. *Illi ma jeżisti ebda rimedju ordinarju effettiv għas-sitwazzjoni preżenti, u għalhekk ir-rikorrenti m'għandhomx għażla ħlief li jiftħu dawn il-proċeduri odjerni ta' natura kostituzzjonali u ta' drittijiet fundamentali.*

24. *Illi r-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*

    a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-liġi li qegħdin iwasslu għas-sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti jridu jibqgħu jġeddu l-kera tal-fond bir-rata miżera prevista fil-liġi, qegħdin jilledu d-drittjiet tagħhom.*

b. *Dikjarazzjoni li konsegwentement ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 3(2) tal-Kap 319, l-imsemmija liġijiet (fosthom iżda mhux limitament l-Artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap 69, u l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16) huma nulli u bla effett, u li konsegwentement l-intimat ma jistax jibqa' tokkupa l-fond a bażi tal-istess provvedimenti tal-liġi.*

c. *Kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju), għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu l-interferenza fit-drittijiet tagħhom.*

20. *Illi permezz tal-ittra uffiċjali fl-ismijiet "John Joseph Bezzina et vs Patrick Refalo et" (Nru 1370/21) datata 7 ta' April 2021 (kopja annessa u mmarkata* **Dok JJ11***), ir-rikorrenti interpellaw lill-Avukat tal-Istat sabiex jipprovdi dawk ir-rimedji kollha opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż li jersaq għal-likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens xieraq u adegwat (kemm danni materjali u morali) għas-snin kollha li r-rikorrenti ilhom spussessjati mill-proprjeta` tagħhom u sabiex ir-rikorrenti jiġu reintegrati fil-pussess tal-proprjeta` tagħhom fi żmien qasir u perentorju. Illi minkejja dan, l-Avukat tal-Istat intimat baqa' għal kollox inadempjenti.*

21. *Illi filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimat Refalo qiegħed ukoll jiġi konvenut f'din il-kawża għal kull interess li jista' jkollha, stante li r-riżultanzi ta' din il-kawża sejrin jaffetwaw it-titolu li abbażi tiegħu l-istess intimata qiegħda tokkupa l-fond de quo u għalhekk għandha interess li tkun parti f'dawn il-proċeduri. Illi għalhekk l-ispejjeż tal-konvenut Refalo għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew minnha konvenuta stess, u ċertament mhux mir-rikorrenti.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimat prevja kwalisiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna l-għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex –

1. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531I u tal-1531D tal-Kap 16, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom 197A/197B, Saint Joseph High Road, Ħamrun kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u/jew l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319), u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi.*

2. *Tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.*

3. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimat Patrick Refalo ma jistax jistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikompli jokkupa u jikri l-fond 197A/197B, St Joseph High Road, Ħamrun.*

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat u/jew min minnhom inkluż tal-ittra uffiċjali 1370/21 u huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u bl-imgħax legali.

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

   1. *Illi, preliminarjament, dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ dan ir-rikors kostituzzjonali, u dan stante li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji tagħhom biex itejbu s-sitwazzjoni tagħhom;*
   2. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jipprovaw li tassew teżisti kirja u li din il-kirja hija soġġetta għar-regime legali tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
   3. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jindikaw b'mod ċar u inekwivoku l-Artikoli tal-Liġi li huma qegħdin jattakkaw f'din l-istanza. B'referenza għall-ewwel talba, ir-rikorrenti ma jistgħux jindikaw Kapitolu sħiħ, u jużaw il-kliem 'inter alia' donnhom jalludu għal firxa wiesgħa u mhux speċifikata ta' liġijiet – jew jafu liema huma d-disposti tal-Liġi li allegatament iledu d-drittijiet tagħhom, jew le. Tali nuqqas da parti tar-rikorrenti tippreġudika l-linja difensjonali ta' l-esponenti u l-intimat l-ieħor u għaldaqstant jeħtieġ li dan l-istat ta' fatt jiġi indirizzat preferibbilment fl-ewwel udjenza; altrimenti l-esponenti jkollu bilfors jeċċepixxi n-nebolożita` ta' l-azzjoni;*
   4. *Illi, fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ma hux minnu li saret xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif allegat minnhom, u dan għar-raġunijiet li jsegwu;*

   L-Ewwel Talba

   5. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli stante li l-Kap. 69 hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, u dan skond ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*
   6. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll f'kull każ, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju persuna trid tkun żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`;*
   7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta` proprjeta` skond l-interess ġenerali. F`dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x`inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien ta' l-interess ġenerali;*
   8. *Tenut kont li r-rikorrenti ma jindikawx ir-raġuni għalfejn l-Artikoli ċitati fl-ewwel talba huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif indikati*

fl-istess l-ewwel talba, l-esponenti jista' jassumi mill-premessi li l-ilmenti tar-rikorrenti jirrigwardaw il-kwistjoni tat-terminu tal-kirja [para 8] kif ukoll dwar quantum ta' kera [para 17]. Jiġi eċċepit li tenut kont id-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors kostituzzjonali, u d-data tat-terminu effett tal-kirjiet kummerċjali kollha fis-sena 2028, ma jistax jingħad li hemm sitwazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali stante li l-kirja tiggedded ad eternum;

9. *Illi nonostante l-projbizzjoni apparenti ta' l-Artikolu 3 tal-Kap.69, l-Artikolu 9 jipprovdi l-mekkaniżmu legali għar-ripreża ta' fond mikri, u llum, bl-emenda ta' l-Artikolu 13 ta' l-Att XXIV tas-sena 2021 huwa iżjed vataġġjuż għas-sid, u filwaqt illi l-Artikolu 12 jidher li huwa restrittiv fil-kuntest ta' ripriża effettiva, l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 1531I tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti terminu definittiv wara liema kull kirja kummerċjali se tintemm ipso jure u għaldaqstant id-dispost ta' l-Artikolu 12 ġie llum sorpassat;*

It-Tieni u t-Tielet Talba

10. *In kwantu għat-tieni talba, ġaladarba ma jirriżultax ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur ta' l-ewwel talba, ma hemm ebda kumpens jew danni x'jigu likwidati favur ir-rikorrenti;*

11. *Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw 'just satisfaction';*

12. *Illi l-Kostituzzjoni ta' Malta ma tipprovdix għall-għoti ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skond l-Artikoli 33-45 ta' l-istess Kostituzzjoni, iżda biss li jingħataw ir-rimedji opportuni;*

13. *Illi, fl-isfond tat-talba dikjaratorja dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skond il-Konvenzjoni Ewropeja, l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa limitat biss f'każ ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux għall-ksur, jekk dina il-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidħlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

14. *Illi inoltre, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini ta' l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex l-istess artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali Artikolu lanqas ma jifforma parti mil-Liġi Maltija u ma ġiex traspost fil-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

15. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċjenti skond il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;*

16. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;*

17. Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti, u ċertament mhux wara l-1 ta' Ġunju 2021.

18. Illi għal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat illi fl-10 ta' Ġunju 2021 l-intimat **Patrick Refalo** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

Illi il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bl-operazzjonijiet tal-'Ordinanza Li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini' ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif ukoll bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lil esponenti vis-à-vis il-fond 197A/197B, triq il-Kbira San Ġużepp, il-Ħamrun qed jiġu miksura fil-konfront tagħhom l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta) stante illi huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-istess proprjeta sureferita. Illi r-rikorrenti qed jallegaw ukoll illi huma qed ibagħtu piż sproporzjonat peress illi l-Istat naqas milli jżomm bilanċ ġust bejn l-iskopijiet pubbliċi wara dawn il-liġijiet u d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

1. Illi in linea preliminari l-indirizz tal-fond de quo agitur huwa erronjament indikat fl-ewwel talba kontenuta fir-rikors promotur;

2. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, huwa l-Istat biss li jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamnetli u mhux ċittadin privat, l-esponenti ma għandux 'locus standi judicii' stante li ma jistax ikunu meqjus bħala l-leġittimarju kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

3. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qiegħed biss jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonijiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadini privati u b'hekk ma jistax ikunu misjub li kiser drittijiet ta' terzi inkluż tar-rikorrenti u di piu' jekk ir-rikorrenti soffrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tkun qatt akkollata fil-konfront tal-esponenti u għalhekk għandu jiġi liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

4. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti naqsu milli jutilizzaw dawk ir-rimedji ordinarji u provduti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti;

5. Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqa qed jibbażaw l-azzjoni odjerna u mhux merament kuntratt ta' diviżjoni li ġie anness mar-rikors promotur immarkata bħala 'Dok. JJ1'.

6. Illi subordinarjament, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti qiegħed bil-qawwa jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

7. Illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ ferm qabel mar-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni u dan kif qed ikun vantat mill-istess rikorrenti permezz tad-dokument immarkat bl-ittra 'JJ1' anness mar-rikors promotur. Għalhekk, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda ġustifikazzjoni sabiex jitolbu illi l-esponenti ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi viġenti sabiex ikomplu fil-kirja tal-fond de quo agitur;

8. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu miċħuda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u dan stante li fil-preżent huma jirċievu il-kera ta' disa' mija u tnejn u sebgħin Euro (EUR 972) kull tlett xhur ossia għaxar euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (EUR 10.56) kuljum, liema somma ġiet anke aċċettata għax-xahar ta' Mejju 2021 (vide l-aħħar irċevuti hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok. A'), fl-istess perjodu li dan ir-rikors Kostituzjonali ġie preżentat, ossia fis-6 ta' Mejju 2021. Għaldaqstant din l-azzjoni hija improponibbli u intempestiva;

9. Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin ibagħtu xi piż sproporzjonat peress illi l-Att X tal-2009 daħħal fis-seħħ diversi miżuri intiżi li joħolqu bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien;

10.Illi di piu', r-rikorrenti qatt ma avviċinaw lil esponenti bl-ebda mod bonarju jew ġudizzjarju sabiex jitolbu xi awment jew żieda fil-kera ai termini tal-artikolu 1531(D)(2) tal-Kap. 16. Illi inoltre, stante illi r-regolamenti imsemmija f'dan l-artikolu għadhom ma ġewx stabbiliti mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni, r-rikorrenti semmai kellhom jsusu wara l-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni sabiex jagħmel dawna r-regolamenti u mhux jipproċedu b'din l-proċedura straordinarja fejn involvew ukoll lil esponenti;

11.Illi kieku huwa minnu li l-kirja volontarjament assunta tal-fond de quo agitur tasal biex tinibixxi r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' kif qed jallegaw ir-rikorrenti fir-rikors promotur, wieħed jista' jasal għall-konklużjoni li kull kirja għal żmien indefinit tkun tista' tiġi tterminata mis-sid u b'hekk eluf ta' nies isibu ruħhom mingħajr ebda saqaf fuq rashom u dan minkejja li ma jkunu kisru ebda disposizzjoni tal-liġi viġenti;

12.Illi r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jkollhom kirja ferm aktar għolja minn dik stabbilita bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi r-rikorrenti għandhom dritt li jirċievu l-kirja li l-esponenti kienu ntrabtu li jħallsu għal-fond de quo agitur, flimkien mal-

awmenti li provdiet għalihom il-liġi u xejn aktar. Jekk kemm il-darba xtaqu li jirrevedu l-kirja sabiex tirrifletti il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, huma dejjem kellhom id-dritt li jipprevalu ruħhom mid-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti u mhux minn proċedura straordinarja bħal dan il-każ. Id-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta` privata jkun pjenament sodisfatt meta sid il-kera jirċievi l-kera marbut mal-kirja. Ir-rikorrenti f'din l-istanza qatt ma rrifjutaw il-kirja għalhekk ma jistgħux jippretendu li jġibu ruħhom bħala l-vittmi;

13.Illi peress li l-prinċipju ben stabbilit mil-Qrati nostrana kif ukoll mid-Dritt Ċivili cioe' dak tal-pacta sunt servanda r-rikorrenti huma obbligati jirrispettaw il-kirja li kienet tikkomprendi obbligi assunti minnhom u/jew mil-ante causa tagħhom.

Għaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jitqiesu mhux ġustifikati, insostenibbli, abbusivi u kapriċċjużi u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħhom inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali responsiva numru: 1722/2021, intavolata nhar it-28 ta' April, 2021 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. B'.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi

1. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (fol 8).

2. Rat illi fil-5 ta' Lulju 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond u tqis il-valur lokatizzju ta' l-istess fond mis-sena 1987 'il quddiem.

3. Rat illi fis-16 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw nota fejn iċċaraw illi kienu "*l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikolu 3,9 u 12 u tal-Kap 16 inter alia Al-Artikolu 1531I u 1531D tal-Kap 16 li qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fondametali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propeta tagħhom.*" (fol 82)

4. Rat l-affidavit ta' **John Bezzina**, ippreżentat fil-25 ta' Awissu 2021 (fol 85) flimkien ma' rendikont tal-pagamenti illi saru mill-intimat Refalo. (fol 86)

5. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fis-16 ta' Novembru 2021 fejn elenkaw lista ta' propretajiet illi għandu fil-pussess tiegħu l-intimat. (fol 92)

6. Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fil-21 ta' Jannar 2022 u maħluf fid-9 ta' Frar 2022. (fol 127).

7. Rat illi fit-3 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ippreżentaw nota fejn iddikjaraw "*li qegħdin jillimitaw l-ilment tagħhom dwar sproporzjon fil-kera għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 1997 u dan in vista tal-fatt li mis-sena 1997, l-esponenti rnexxilhom iżidu l-kera f'ammont li huwa simili għall-kera stabbilita mill-Perit Tekniku*" (fol 142)

8. Rat illi domandi in eskussjoni ma sarux.

9. Rat illi fl-24 ta’ Mejju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

10. Rat l-affidavit ta’ **Patrick Refalo**, ippreżentat fis-26 ta’ Mejju 2022. (fol 146)

11. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta’ John Bezzina, illi saret fl-4 ta’ Ottubru 2022. (fol 152)

12. Rat illi fil-15 ta’ Diċembru 2022, il-partijiet lkoll iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

13. Rat illi għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

14. Rat illi fil-15 ta’ Diċembru 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

15. Rat illi l-Avukat tal-Istat ressaq is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fl-24 ta’ Frar 2023.

16. Rat illi l-intimat Patrick Refalo ippreżenta is-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub fis-6 ta’ Marzu 2023.

17. Rat illi fis-6 ta’ Marzu 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

18. Jirriżulta li r-rikorrenti, huma l-eredi ta’ John Bezzina, raġel tar-rikorrenti Lorraine Bezzina u missier r-rikorrenti aħwa Bezzina, u Tanya Wismayer, ġia oħt il-mejjet John Bezzina u omm r-rikorrenti aħwa Wismayer.

19. Jirriżulta illi l-mejtin John Bezzina u Tanya Wismayer, li mietu rispettivament fit-22 ta’ Novembru 1992 u fit 8 ta’ Awissu 2020, kienu wirtu il-ħanut 197A/197B, Patrick Jewellery, ġewwa Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun, mingħand missierhom Joseph Bezzina, li miet fit-28 ta’ Novembru 1969, kif soġġett għall-użufrutt ta’ ommhom Carmela Bezzina, illi mietet fil-25 ta’ Diċembru 2002.

20. Jirriżulta illi b’kuntratt ta’ diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia ppubblikat fil-5 ta’ Mejju 1979, il-propjeta ta’ ħut il-mejjet John Bezzina, inqasmet u fost il-propjeta’ mgħoddija lill-mejjet John Bezzina dak iż-żmien kien hemm il-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 197A/197B, Patrick Jewellery, Triq il-Kbira, Ħamrun.

21. Jirriżulta illi l-ħanut meritu tal-kawża odjerna, kien mikri lill-missier l-intimat, Emanuel Refalo, sa mis-snin sittin.

22. Jirriżulta, minn dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti (fol 86), illi bejn l-1 ta’ Ġunju 1979 sal-5 ta’ Marzu 1997, il-fond kien jinkera versu kirja annwali ta’ Lm127.75, ossija €298 fis-sena.

23. Jirriżulta, dejjem minn dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, illi fil-5 ta’ Marzu 1997 (fol 89), Carmela Bezzina daħlet fi ftehim ma’ Emmanuel Refalo u l-intimat Patrick

Refalo, fejn il-kera kienet issa qed tiġi awmentata għal Lm3 kuljum, jiġifieri Lm1,095, ekwivalenti għal €2,551 fis-sena, li tiżdied skont l-għoli tal-ħajja kull ħames snin.

24. Jirriżulta illi permezz ta’ nota ppreżentata **WARA** li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku ta’ dina l-Qorti, l-Perit Marie Louise Caruana Galea, r-rikorrenti ddikjaraw illi huma kienu qed "*jillimitaw l-ilment tagħhom dwar sproprozjon fil-kera għall-periodu mis-sena 1987 sas-sena 1997*". (fol 142) Dina l-Qorti tosserva illi kieku r-rikorrenti għamlu tali indikazzjoni qabel ma ngħata l-inkariku l-Perit Tekniku, ċertament l-ispejjeż peritali kienu jkunu anqas. Għalhekk, ikun opportun illi parti mill-ispejjeż peritali jiġu sopportati mir-rikorrenti.

25. Jirriżulta illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea**, fir-rapport Peritali tagħha, għamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konklużjonijiet:

    a. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tas-6 ta’ Mejju 2021 tal-fond 197A/197B, Triq il-Kbira San Ġużepp, il-Ħamrun, bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta’ ċirka għaxar metri kwadru (10m.k) għall-valur ta’ €60,000 (Sittin elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta’ €3,600 fis-sena (Tlett elef u sitt mitt ewro) .

    b. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2017 huwa ta’ €3,479 fis-sena (Tlett elef erba’ mija u disgħa u sebgħin ewro).

    c. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2012 huwa ta’ €3,317 fis-sena (Tlett elef, tlett mija u sbatax-il ewro).

    d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2007 huwa ta’ €2,918 fis-sena (Elfejn, disa’ mija u tmintax-il ewro).

    e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2002 huwa ta’ €2,614 fis-sena (Elfejn, sitt mija u erbatax-il ewro).

    f. ***Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1997 huwa ta’ €2,322 fis-sena (Elfejn, tlett mija u tnejn u għoxrin ewro).***

    g. ***Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1992 huwa ta’ €1,949 fis-sena (Elf, disa’ mija u disgħa u erbgħin ewro).***

    h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1987 huwa ta’ €1,783 fis-sena (Elf seba’ mija u tlieta u tmenin ewro).

26. Jirriżulta illi r-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni sabiex:

    a. Jiġi dikjarat illi l-obbligu ta’ tiġdid ta’ kirja impost fuq ir-rikorrent a benefiċċju ta’ l-intimat Patrick Refalo a tenur tal-Kap 69 u tal-Artikolu 1531 D u 1531 I tal-Kap 16, jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

    b. Jiġi dikjarat illi l-intimat Refalo ma għandux jibqa’ jgawdu l-protezzjoni tal-Liġi.

c. Jiġi likwidat u kwantifikat d-danni sofferti mir-rikorrenti riżultat ta’ tali ksur.

27. Ma jirriżultax illi r-rikorrenti qatt bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkontestaw id-dritt tar-rikorrenti sabiex jibqgħu jirrisjedu fil-ħanut kif ukoll sabiex iżidu l-kera.

Ikkunsidrat

28. Jirriżulta, mill-atti promoturi, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjoni tal-Kap 69, u d-dritt ta’ rilokazzjoni illi tipprovdi għalih tal-Att, ossija l-Artikoli 3, 9 u 12, kif ukoll l-Artkolu 1531D u 1531I tal-Kap 16, li qed jagħtu d-dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimat Patrick Refalo li jirrenduha kważi impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

Difiżi

29. L-intimat Patrick Refalo, fost id-difiżi tiegħu, ikkontenda illi huwa ma kienx il-leġittimu kontradittur filwaqt illi saħaq illi dejjem mexa mal-Liġi viġenti, u għalhekk ma kellux jinstab responsabbli, la għad-danni u wisq anqas għall-ispejjeż tal-kawża odjerna.

30. L-intimat Avukat tal-Istat, da parte tiegħu, iqajjem serje ta’ eċċezzjonijiet, fosthom is-segwenti:

    a. Li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hijiex applikabbli għall-Kap 69 kemm għax promulgata qabel is-sena 1962 kif ukoll għax ma hemmx teħid forzuż.

    b. Li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw ksur ta’ l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol qabel it-30 ta’ April 1987.

Meritu tal-każ

<u>**Każ kontra Patrick Refalo**</u>

31. L-intimat Patrick Refalo, meta tagħsar l-eċċezzjonijiet estensivi tiegħu, jidher li qed iqajjem, fost id-difiżi tagħhom, l-eċċezzjoni illi ma humiex il-leġittimu kontradittur.

32. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha illi huwa opportun illi tagħmel referenza għal dak illi qalet l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tas-6 ta’ Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- l-Avukat Ġenerali et**, fejn dwar il-kwistjoni tal-leġittimu kontradittur ġie trattat ukoll il-kwistjoni ta’ kostituzzjonalita’ u spejjeż f’kawża simili u sostniet is-segwenti:

> *20. Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m’għandux legalment jirrispondi għall-*

inkostituzzjonalita' tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffettwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tiegħu qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integreta' tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huma leġittimi kuntradditturi. Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqgħet it-talba għas-sejħa fil-kawża tal-każin intimat.

33. Għalhekk, ma hemm ebda raġuni għaliex din il-Qorti għandha tilqa' tali linja difensjonali.

34. Jirriżulta wkoll illi l-intimat Patrick Refalo saħaq illi ma għandux ibagħtu ebda spejjeż.

35. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak illiintqal mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ciantar et** deċiża fl-24 ta' Frar 2012 fejn dwar difiża simili, kien intqal is-segwenti:

... kumpens bħal dak għandu jbatiħ biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimat Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimat Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tiegħu u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

36. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi għandha tilqa' tali difiża billi tagħmilha ċara illi l-intimat, Patrick Refalo, kien biss benefiċċjarju minn Liġi u ma ġiex ippruvat ili b'xi mod kien qiegħed jabbuża minnha, u għalhekk ċertament huwa ma għandu jbagħti ebda spejjeż f'każ illi jinstab ksur a favur tar-rikorrenti, għajr l-ispejjeż tiegħu.

37. L-intimat ukoll saħaq illi huwa kellux jiġi żgumbrat mill-fond, stante illi huwa dejjem ottempera ruħu mal-Liġi u qiegħed fil-fond b'mod legali u abbażi ta' ftehim illi huwa laħaq mar-rikorrenti stess. Hawnhekk il-Qorti tagħmel referenza għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Paul Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat Ġenerali et**, deċiża fis-27 ta' Jannar 2021 (Rik Nru 106/18), fejn intqal is-segwenti:

u minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero` wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-

liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat.

38. Abbażi ta' tali insenjament, anke in vista li ma jidhirx illi hemm xi abbuż lampanti tad-drittijiet mogħtija lill-intimat, tqis illi kwalsiasi talba għall-iżgumbrament għandha ssir fil-forum apposita, ossija il-Bord li Jirregola l-Kera, wara illi l-inkwilini jiġu skrutinizzati kif trid il-Liġi u jiġi stabbilit jekk għandhomx dritt illi jibqgħu jgawdu mid-drittijiet mogħtija mil-Liġi jew le.

39. Għalhekk, tali difiża timmerita illi tiġi akkolta u żgumbrament ma huwiex ser jiġi akkordat.

40. L-intimat qajjmu ukoll varji difiżi oħra, illi anke l-Avukat tal-Istat qajjem, u għalhekk ikun opportun illi jiġu kkunsidrati flimkien mad-difiżi tal-Avukat tal-Istat.

<u>Każ kontra l-Avukat tal-Istat</u>

<u>Meritu Prinċipali – jekk hemmx ksur jew le</u>

41. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti 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-inkwilini, l-intimat Patrick Refalo, u meta ma ġietx ipperċepita kera xierqa.

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

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

43. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.

44. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 69, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 69 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel il-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

45. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 69 jibqa' jimponi r-relazzjoni imġegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 69 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

46. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l-Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

47. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> *"Ebda propjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pusses tiegħu b'mod obligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq propjeta ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pusses jew akkwist – (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq; (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tiegħu fi jew dritt fuq il-propjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għaliħ tista' tkun intitolata, u sabiex titlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) Li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tiegħu lill-Qorti tal-Appell f'Malta."*

48. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**, qalet illi:

> *"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."*

49. Fil-ġurisprudenza, diġa' tressqu eċċezzjonijiet simili għal dik in eżami referibbilment għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Ġunju 2020 ġie deċiż:

> *"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa infondat billi dik id-dispożizzjoni ma tistax tiġi invokata għall-applikazzjoni ta' liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimat Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta' Marzu 1962 u allura kienet saret bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni."*

50. Bl-istess mod, fil-każ **Lawrence Fenech Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Artikolu 47(9). L-aggravju kien milqugħ proprju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta' Marzu 1962.

51. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi:

> *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufiħ qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma -*
>
> *a. Iżżidx max-xorta ta' proprjeta` li jista' jittieħed pussess tiegħu jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta` li jistgħu jiġu miksuba;*
> *b. Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta` jista' jittieħed pussess tiegħu jew tiġi miksuba;*
> *c. Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta`; jew*
> *d. Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."*

52. Fil-każ **Lilian Martinelli et vs l-Avukat Ġenerali et**, ġie deċiż li għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafu (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, ġie deċiż li l-Kap 69 kif emendat ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

53. Il-Qorti finalment tagħmel referenza għall-kawża **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April, 2021, fejn għamlitha ċara li:

> *Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.*
>
> *Għalhekk jgħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ ta' llum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.*

54. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, t-talba rikorrenti, sa fejn jikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma tistax tintlaqa'.

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

55. Din il-Qorti issa ser tgħaddi issa sabiex teżamina l-ilment tar-rikorrenti mil-lat tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

56. 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 tiegħu. 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."*

57. Fl-eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat saħaq li l-marġini tal-Istat huma wiesgħa u l-Istat għandu jedd li jilleġisla biex jikkontrolla l-wirt tal-proprjeta` għall-interess ġenerali, u sabiex ikun hemm tqassim xieraq tad-djar peress li l-Istat huwa fil-liberta`, li jekk meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` għall-interess ġenerali. Madanakollu, korrettement, l-istess Avukat tal-Istat aċċetta illi l-ġurisprudenza nostrana ta' llum il-ġurnata ma tagħtihx konfort f'tali argumentazzjoni.

58. Ġie eċċepit ukoll, madanakollu, li bl-emendi li seħħu matul iż-żminijiet fosthom bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 f'Lulju 2021, skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni.

59. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, sostnew illi l-Att X tal-2009, inkluż ir-rata ta' inflazzjoni hemm dettata, ma stabilixxietx kera in linea mal-kera kurrenti, b'hekk l-Istat naqas li jiffissa bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin, għaliex is-sidien ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu għaliex il-kera kienet ċirkoskritta bl-Artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bil-Kap 69. F'dan is-sens, ġie sottomess mir-rikorrenti, li m'hemmx dubju li bis-saħħa tal-liġijiet fuq imsemmija, seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti, b'mod li ma nżammx il-bilanċ u l-proporzjonalita` meħtieġa.

60. 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).”

61. 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.

62. 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, fejn ir-rikorrenti qed jilentaw mis-sitwazzjoni viġenti bejn is-sena 1987 sas-sena 1997, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, fejn il-kirja in kwistjoni kienet bdiet ħafna snin qabel.

66. Ir-rikorrenti jikkontendi illi, filwaqt li wara s-sena 1997, huma laħqu ftehim ma’ l-intimat Patrick Refalo fejn ingħataw kera illi kienet accettabbli da’ parte tagħhom, qabel dakinar, il-kera li kienu jitħallsu kienet waħda miżera, fejn jirriżulta li kienu qed jitħallsu kera ta’ Lm127.75 fis-sena, ekwivalenti għall €298 fis-sena.

67. Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta’ proporzjoni 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-inkwilini 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 fis-sottomissjonijiet tiegħu, irrefera għad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-possibiltajiet provduti fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u saħaq illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul ta' tali emendi, ossija Lulju 2021 – il-Qorti taqbel ma' tali sottomissjoni.

70. Madankollu, meta tistħarreġ dak li ngħad b'referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din 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, u fin-nuqqas ta' dan, jkun hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

71. 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, ħalqu 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.

72. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u d-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

<u>Kumpens</u>

73. 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 solament ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

74. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom 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.

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

76. Jirriżulta li ir-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.

Data ta' Leżjoni

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

78. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lill-familja ta' Patrick Refalo sa mill-bidu tas-snin sittin, izda fil 5 ta' Marzu 1997, intlaħaq ftehim ma' missier Patrick Refalo, ossija Emanuel Refalo, kif ukoll Patrick Refalo, fejn il-kirja kellha tiżdied konsiderevolment għal Lm3 kulljum, ossija madwar €7 kuljum.

79. Il-Qorti tosserva wkoll illi, għalkemm missier ir-rikorrenti Bezzina miet fit-22 ta' Novembru 1992 u omm ir-rikorrent Wismayer mietet fit-8 ta' Awissu 2020, tali propjeta kienet ilha wirt tal-ġenituri rispettivi tagħhom għal ħafna snin qabel.

80. Il-Qorti tqis illi ġie ċċarat mir-rikorrenti li l-leżjoni minnhom kkontemplata kellha tkun bejn is-snin 1987 u 1997, u għalhekk tali leżjoni għandha tiġi kkunsidrata bejn Mejju 1987 u Marzu 1997 - ossija ftit anqas minn għaxar snin.

81. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn Mejju 1987 u Marzu 1997, li għal finijiet ta' prattiċita' dina l-Qorti qiegħda tikkunsidra li jkopru perjodu ta' għaxar snin (10).

Danni Pekunarji

82. 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 mill-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 injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ 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-intimat 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."*

83. 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 isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:

> *"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 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."*

84. 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 ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

85. Il-Qorti li fir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, ġew stabbiliti il-valuri għal varji perjodi ta' snin, u dina l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom in linea ma' dak fuq stabbilit.:

    a. Il-valur lokatizzju tal-fond għal ħames snin bejn 1987 u 1991 kien ta' €1,783 fis-sena, li jagħmel total ta' **€8,915**;
    b. Il-valur lokatizzju tal-fond għal ħames snin bejn 1992 u 1997 kien ta' €1,949 fis-sena, li jagħmel total ta' **€9,745**;

86. Jirriżulta, għalhekk, illi l-intier tal-flejjes illi r-rikorrenti setgħu daħħlu skond il-Perit Tekniku fl-għaxar snin bejn 1987 u 1997 kien ta' **<u>€18,660</u>**.

87. Jirriżulta illi r-rikorrent ppreżenta reġistru tal-pagamenti li kienu jirċievu, fejn jidher illi annwalment kienu jirċievu ħlas ta' Lm127.75 fis-sena, ekwivalenti għall €298 fis-sena, li fuq medda ta' għaxar snin jagħmlu total ta' **<u>€2,980</u>**.

88. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.

    a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €**18,660** (vide para 85).
    b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €***5,598***) li jħalli bilanċ ta' €**13,062**.
    c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €***2,612***) li jħalli bilanċ ta' **€10,450**.

d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 1987 sas-sena 1997, kif aħjar deskritt fil-para 87 aktar ‘il fuq, li jammonta komplessivament għall-***€2,980***.

e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta’ kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta’ kumpens huwa ta’ **sebat elef, erbgħa mija u sebgħin Euro (€7,470)**.

89. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta’ total ta’ **sebat elef, erbgħa mija u sebgħin Euro (€7,470)** f’danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn is-snin 1987 sa 1997.

90. 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

91. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern għadu fil-pussess ta’ Patrick Refalo.

92. Din il-Qorti għalhekk 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 likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

93. Fil-każ odjern, jidher ċar illi sa mis-sena 1987, tali vjolazzjoni kienet konsistenti u baqgħet għaddejja sa’ Marzu 1997, meta ir-rikorrenti laħqu ftehim ma’ l-intimat u missieru, fejn il-kera kienet żdiedet konsiderevolment, u għalhekk bdew jitħallsu kera raġjonevoli u aċċettabbli għal kulħadd – il-vjolazzjoni għalhekk waqfet hekk kif ir-rikorrenti ftehmu għal kera ferm aktar raġjonevoli.

94. Il-Qorti, għalhekk, tqis illi kwalsiasi danni non-pekunjarji għandhom jingħataw għall-perjodu kollu ta’ bejn Mejju 1987 u Marzu 1997, ossija periodu ta’ għaxar (10) snin, kif fuq aħjar deskritt.

95. Għalhekk, ikkunsidrat illi għaddew tmintax-il sena sakemm il-vjolazzjoni ġiet rimedjata, u l-kumpens annwali ġie stabbilit għal €500, il-kumpens non pekunjarju għall-ksur soffert mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom għandu jkun ta’ **ħamest elef Euro (€5,000)**.

96. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal **sebat elef, erbgħa mija u sebgħin Euro (€7,470)** bħala danni pekunarji u **ħamest elef Euro (€5,000)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta’ **tnax-il elf, erbgħa mija u sebgħin Euro (€12,470)**.

Rimedju Ulterjuri

97. Ikkunsidrat illi l-leżjoni li r-rikorrenti qegħdin jikkontendu dwaru hija bejn is-snin 1987 u 1997, u li sussegwentement ir-rikorrenti laħqu ftehim ma' l-intimati illi kien aċċettabbli għalihom, il-Qorti tqis illi ma għandha tqis ebda rimedju ulterjuri, peress illi llum il-ġurnata, r-rikorrenti huma kuntenti bis-sitwazzjoni viġenti, u għalhekk ma hemm ebda ħtieġa illi jingħataw rimedju ulterjuri.

98. Il-Qorti hawnhekk tosserva wkoll illi l-intimati jikkontendu li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha illi kellhom.

99. Din il-Qorti tosserva li, kkunsidrat li l-ilment tagħhom jirrigwarda l-perjodu ta' snin bejn 1987 u 1997, ftit li xejn ir-rikorrent għandhom rimedju għajr għall-proċeduri odjerni, u għalhekk tali linja difensjonali ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

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-Avukat tal-Istat kif ukoll ta' l-intimat;

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

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat Patrick Refalo dwar responsabbilta' u żgumbrament, filwaqt illi:

Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat fejn jikkonċernaw leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa' t-talbiet attriċi kif mitluba, soġġett għal dak fuq dikjarat, u għalhekk:

Tiddikjara illi d-dritt ta' rilokazzjoni kif sanċit fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta kif ukoll l-Artikolu 1531D u 1531I tal-Kap 16 jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **<u>sebat elef, erbgħa mija u sebgħin Euro (€7,470) bħala danni pekunarji</u>** u **<u>ħamest elef Euro (€5,000) bħala danni</u>**

non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' **tnax-il elf, erbgħa mija u sebgħin Euro (€12,470)** u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tnax-il elf, erbgħa mija u sebgħin Euro (€12,470)** kif hekk likwidata.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tar-rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat, għajr għal terz tal-ispejjeż tar-rapport Peritali, li għandhom jibqgħu a kariku tar-rikorrenti għar-raġunijiet fuq spjegati fil-paragrafu 24, kif ukoll għall-ispejjeż tal-intimat Refalo, li għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur