QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 13 ta' Lulju, 2023

Numru 1

Rikors Numru 535/21TA

Joseph Galea (K.I. 230164M)

Anthony Galea (K.I. 93233M) u

Orade magħrufa bħal Laura Galea (K.I. 406035M)

u b'digriet tal-21 ta' Marzu 2023 l-atti tar-rikorrenti Orade magħrufa bħala Laura Galea ġew trasfużi f'isem Joseph, David u Gordon Galea

vs

Avukat tal-Istat

Emanuel Scicluna u b'digriet tal-4 ta' Ottubru 2021 ġiet kjamata fil-kawża Carmen Scicluna

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Galea u oħrajn (ir-rikorrenti) tad-19 ta' Awwissu 2021 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti Joseph Galea huwa il-proprietarju tal-fond appartament **ground floor fil-korp ta' appartamenti li kienu jgibu in-numru 394, issa, 452, li jismu "ROSE FLATS" f'Zabbar Raod, Fgura,** li huwa akkwista per via di donazzjoni mill-ġenituri tieghu Anthony Galea u

Orade sive Laura Galea permezz ta' kuntratt notarili pubblikat minn Nutar Victor John Bisazza fil-06 ta' Settembru 2012, liema donazzjoni kienet b'riserva tad-dritt tal-uzufrutt mill-imsemmija genituri konjugi Galea, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u markat bhala **"Dokument A"**.

2. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Scicluna ghal zmien twil u cioe almenu sa minn qabel is-sena 1970, b'kera miżera, li illum giet awmentata ghal €236.80 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

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

4. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

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

6. Illi dan kollu gja` gie determinat f'diversi kawzi, fosthom fil-kawzi fl-ismijiet "**Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06** deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 **u "Lindheim and others Vs Norway" nru. 13221/08 u 2139/10** deciza fit-12 ta' Gunju 2012 **u "Zammit and Attard Cassar vs Malta" applikazzjonu nru. 1046/12** deciza fit-30 ta' Lulju 2015**; "Anthony Debono et vs Avukat Generali et"** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019**; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet "Joseph Grima et vs Avukat Generali et",** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u definittivament fil-27 ta' Marzu 2020.

7. Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz f' "**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)** ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita` kif gie

deciz f'"**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal" nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

8. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta` tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

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

10. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta fuq riferuti, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga` gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem **fil-kawza "Amato Gauci vs Malta"** – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 **u "Zammit and Attard Cassar vs Malta"** - deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

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

12. Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet **"Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et"**, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux

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

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

14. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta` kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimat Emanuel Scicluna (K.I. 53849M) mill-fond de quo.

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

i. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Emanuel Scicluna (K.I. 53849M) ghall-fond 452, Triq Haz-Zabbar Fgura, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u tal-Artiklu 14 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.

ii. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi u tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iii. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi u tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea..

iv. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi u tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

v. **Tordna** l-izgumbrament tal-intimat Scicluna fi zmien perentorju li jigi stabbilit minn din il-Qorti, prevja ukoll l-ordni ghal hlas minnu tal-kumpens xieraq u adegwat li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-perijodu sakemm jigi ritornat il-fond liberu lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa jibqghu ingunti għas-subizzjoni taghhom.”

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) tal-24 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. “ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża. F'dan ir-rigward, l-esponent jeċċepixxi illi, jekk huwa minnu illi Anthony u Orade sive Laura konjuġi Galea huma l-użufruttwarji tal-fond mertu tal-kawża u kienu preċedentement sidien tal-istess, dan ifisser illi r-rikorrent Joseph Galea ma għandux interess ġuridiku illi jressaq dan l-ilment konvenzjonali;

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 Emanuel Scicluna 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, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u bl-Artikolu 14 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 ċjoe 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 <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>.*" 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 pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles*.";

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 eċċeppit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu 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 jew li tali intimati jiġu żgumbrati;

14. ILLI kif ġie deċiż f`kawżi oħra ta` din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Inoltre, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità tal-Artikolu 14, u cioe li r-rikorrenti juru li qed jigu ddiskriminati fit-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni minħabba s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma` minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in dizamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta` status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu msemmi;

15. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex ir-rikorrenti jkunu jistghu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-

artikolu 14 tal-Konvenzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta` '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

16. ILLI, assolutament mingħajr preġudizzju għas-suesopst partikolarment għall-ewwel eċċezzjoni issollevata minnu, l-esponent jinsisti illi, jekk huwa minnu illi Anthony u Orade *sive* Laura konjuġi Galea huma l-użufruttwarji tal-fond mertu tal-kawża u kienu preċedentement sidien tal-istess, din l-Onorabbli Qorti ċertament ma għandha ssib ebda ksur tad-drittijiet fondamentali fil-konfront tar-rikorrent Joseph Galea stante li l-użufruttwarju għandu jedd għal kull xorta ta' frottijiet, sew naturali, industrjali, jew ċivili, illi tista' tagħti l-ħaġa li tagħha jkollu l-użufrutt (Artikolu 332 tal-Kodiċi Ċivili);

17. ILLI, b'riferenza ghat-talbiet numri ii sa iv, l-esponent jishaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi gudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestici. Difatti, tali Artikolu ma huwiex wieħed mill-Artikoli trasposti fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta

18. 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."

Rat ir-risposta ta' Emanuel Scicluna (l-intimat inkwilin) tas-27 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjez, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi in linea preliminari, 1-esponent jeċepixxi illi huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet

fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment tal-attur huwa wiehed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huwa ma kkomettiex;

3. Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawzi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk 1-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;

4. Illi minghajr preġudizzju għall-premess, f'każ li 1-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtiega, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li 1-proċeduri odjerni jaffetwawh qua inkwilin tal-fond in kwistjoni, huwa m'għandux legalment jirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Illi mingħajr preġudizziu għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti 1-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li 1-esponenti ma jista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huwa ma kkommettiex, 1-esponenti m'għandux jiġi kkundannat sabiex jiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Illi inoltre, l-esponenti umilment jeċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jigi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

8. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, l-Att XXIV tal-2021 jipprovdi għal mekkaniżmu fejn sid ta' proprjeta mikrija ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jista jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola 1-Kera li permezz tiegħu jista' jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera, u kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera;

9. Illi permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-intendiment tal-leġislatur kien li jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

10. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li huwa persuna anzjan u li dejjem ottempera ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxa fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huwa dejjem ħallas puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żamm il-fond f'kundizzjoni tajba;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentement tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-Tlieta 9 ta' Mejju 2023 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-appartament ground floor fil-korp ta' appartamenti li kienu jġibu n-numru 394, issa, 452, li jismu "Rose Flats" f'Zabbar Road, Fgura.

2. Ir-rikorrent Joseph Galea akkwista l-fond imsemmi per via di donazzjoni mill-ġenituri tiegħu r-rikorrenti l-oħrajn Anthony u Orade sive Laura konjuġi Galea b'kuntratt tas-6 ta' Settembru 2012 (a' fol 7).

3. Jirriżulta li l-Intimat flimkien ma' martu Carmen Scicluna kien ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni, taħt titolu ta' kera, sa mis-sena 1972. L-

Inkwilin intimat għadu sal-lum igawdi *ope legis* titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fis-sena 2010 il-kera bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Preżentement din żdiedet għal €236.80 fis-sena. Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mir-rikorrenti (ara premessa 2, affidavit rikorrent Joseph Galea a' fol 34, u affidavit Emanuel Scicluna a' fol 56).

Punti ta' Liġi

4. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni. Dan għal raġunijiet premessi fir-Rikors promotur.

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

5. Fir-rigward ta' dan l-artikolu, l-Qrati tagħna kostantament qiesu bħala fondati l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u kkonkludew li l-protezzjoni minn diskriminazzjoni assigurata b'dan l-Artikolu ma ssibx applikazzjoni għal ilmenti bħal ma hu dan in eżami. Dan għaliex id-diskriminazzjoni ilmentata mir-rikorrenti m'hijiex ibbażata fuq waħda mir-raġunijiet projbiti fl-istess.

6. Ġie ritenut li "*Fil-mertu, il-Qorti tqis illi f`dan il-kaz ma jirrizultax illi l-atturi sfaw vittmi ta` diskriminazzjoni ai termini l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Kull persuna illi dahlet f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` qabel l-1995 hija suggetta ghall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Ghalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni taghhom. Huwa minnu illi persuni li dahlu f`kuntratt ta` kiri ta` proprjeta` wara l-cut off date stabbilita mil-legislatur m`humiex suggetti ghall-istess restrizzjonijiet drakonjani, izda tali differenza fit-trattament hija kagun biss tat-tibdil legislattiv li kien sehh sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni u ghalhekk tezisti gustifikazzjoni oggettiva u ragonevoli ghad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F`dan ir-rispett, gie deciz proprju li:*

" … the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner… "Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and

differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [Bradshaw and others v. Malta 51 (QEDB, 23 Ottubru 2018); Zammit and Attard Cassar v. Malta (QEDB, 30/07/2015) 69 – 70]

Illi ghaldaqstant dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u qed jigi milqugh." (**Paul Azzopardi et v. Joseph Elich et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021)**

7. Din il-Qorti tagħmel tagħha dan il-pronunzjament u tapplika l-istess fil-konsiderazzjoni tagħha għall-ilment tar-Rikorrenti.

<u>L-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni</u>

8. Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnhom, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li

hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021**).

9. Bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A fil-Kap. 69. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

10. Dan l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta huwa simili ħafna għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li ġie wkoll emendat bl-istess Att XXIV tal-2021. Il-Qorti Ewropea fis-**Sentenza Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta'**

Marzu 2021 sabet li d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mill-massimu imsemmi, tħalli lis-Sid jerfa hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni għall-individwu.

11. Din id-diskrezzjoni għaldaqstant wasslet lill-Qorti Ewropea sabiex tikkonkludi li l-Artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. Dan għaliex jippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

12. B'applikazzjoni ta' dan l-insenjament għall-artikolu 4A tal-Kap. 69, li jħaddan proċedura identika għal dik tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-sentenza imsemmija Cauchi v. Malta, id-diskrezzjoni użata minn dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

13. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat issolleva li l-prova tat-titolu u eċċepixxa ulterjorment li "*jekk huwa minnu illi Anthony u Orade sive Laura konjuġi Galea huma l-użufruttwarji tal-fond mertu tal-kawża u kienu preċedentement sidien tal-istess, dan ifisser illi r-rikorrenti Joseph Galea ma għandux interess ġuridiku illi jressaq dan l-ilment konvenzjonali*". Ara wkoll f'dan ir-rigward l-eċċezzjoni numru 16 tal-istess intimat Avukat tal-Istat.

14. F'para 9 tan-nota tiegħu l-Intimat Avukat tal-Istat jissottometti li "*jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma llum 'il ġurnata s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawża. Għalhekk l-esponenti m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu*".

15. Il-Qorti għalhekk tiċħad din l-ewwel eċċezzjoni, kemm fil-parti tal-prova tat-titolu u anke f'dik li tirrigwarda l-interess ġuridiku tar-Rikorrenti Joseph Galea. Dan għaliex id-dritt ta' użu tal-ġenituri tiegħu, liema dritt baqgħu dejjem spussessati minnu b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-istess Kap. 69, huwa irrilevanti ai fini ta' prova ta' titolu tar-Rikorrenti. L-użufruttwarji tal-fond ma jbiddel xejn mit-titolu tar-rikorrenti Joseph Galea li jibqa' sid tal-fond in kwistjoni wara li ġie minnu akkwistat bl-att ta' donazzjoni tas-6 ta' Settembru 2012.

16. Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi wkoll il-prova tal-kirja illi qed jilmentaw minnha r-rikorrenti. Din il-

prova baqgħet ma ġietx formalment prodotta. Li l-intimat ilu jokkupa l-fond minn qabel is-sena 1995, preċiżament mis-sena 1972 ġiet madanakollu ammessa wkoll minn naħa tal-inkwilin intimat Emanuel Scicluna. Għaldaqstant, u fid-dawl ta' nuqqas ta' kontestazzjoni f'dan ir-rigward, il-Qorti tqis ruħha sodisfatta li l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni qed issir taħt titolu ta' kirja protetta bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad ukoll din it-tieni eċċezzjoni preliminari.

17. In kwantu għat-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Inkwilin Intimat, jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih 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-intimati 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-intimati 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 tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "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" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);"*

18. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil**-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019,** "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat***

***Generali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali**, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

19. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-inkwilin intimat u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

20. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et** su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

21. Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem, il-Qorti sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex minn dik id-data ir-rikorrenti seta prevalixxa ruħu mill-imsemmi artikolu 4A tal-Kap. 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021. Għal raġunijiet ġia esposti supra, l-artikolu 4A ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew

konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 4A kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta' Ġunju 2021.

22. F'dan is-sens il-Qorti sejra tilqa' l-eċċezzjoni numru 12 tal-Intimat Avukat tal-Istat.

23. Il-Qorti sejra wkoll tiċħad il-bqija tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra. Konsegwentement hija tilqa' l-eċċezzjonijiet numru 14 u 15 tal-Intimat Avukat tal-Istat rigwardanti dan l-Artikolu.

24. Il-Qorti sejra għalhekk tilqa' l-ewwel talba Attriċi limitatament għall-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 u safejn dawn vjolaw tad-drittijiet fundamentali sanċiti biss fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) fil-konfront tar-Rikorrenti Joseph Galea biss. Dan in kwantu huwa s-sid uniku tal-fond in kwistjoni.

25. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

26. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni (ara l-aħħar parti tal-

ewwel talba), tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat għal kumpens u danni minnhom sofferti (it-tieni, t-tielet u r-raba talba) u tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin Intimat (ħames talba).

27. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa, inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilin intimat, hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

28. It-talba għal żgumbrament madanakollu tolqot il-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. Għaldaqstant l-istess ġiet newtralizzata bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Kif ġia ingħad supra, ir-Rikorrenti Joseph Galea issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu jista' jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera u anke jitterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

29. Għaldaqstant din il-parti tat-talbiet ser tkun miċħuda.

30. Il-Qorti tqis li, bħala rimedju effettiv, ir-rikorrent Joseph Galea biss għandu jingħata kumpens għal vjolazzjoni subita. Dan in kwantu, bħala l-uniku sid tal-fond in kwistjoni, huwa biss issubixxa l-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu sanċit fl-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni Ewropea.

31. Fin-nota tagħhom ir-Rikorrenti qed jitolbu s-somma ta' €90,000 bħala kumpens dovut, liema kalkolazzjoni hija bbażata fuq ir-rapport tal-perit ex parte imqabbad minnhom (a' fol 17). Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll bħala danni non pekunjarji s-somma ta' mhux inqas min €7,000 (ara nota a' fol 116).

32. Il-Qorti iżda tqis li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mill-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza Cauchi v. Malta applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021**, paragrafi 101-109. Dan il-kalkolu għandu jinħadem minn dik id-data tal-akkwist mir-Rikorrenti Joseph Galea tal-fond in kwistjoni (jiġifieri 6 ta' Settembru 2012) sas-sena 2021 (is-sena li fiha ġie introdott l-artikolu 4A bl-imsemmi Att XXIV tal-2021). Dan għaliex ir-Rikorrenti Joseph Galea m'akkwistax il-fond per via di successione iżda qua donatarju b'att ta' trasferiment inter vivos f'dik id-data msemmija. Għaldaqstant ir-Rikorrenti Joseph Galea ma jista' qatt jitqies li daħal fiż-żarbun legali tal-ġenituri awturi tiegħu (ara **Maria Gialanzè et vs Carmelo D'Agostino et, Qorti Ċivili Prim' Awla, 31 ta' Mejju 2022**).

33. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD f'dik is-sentenza qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-

suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

34. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

35. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

36. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

37. -aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess. Pero' din il-Qorti tagħmilha ċara li qed tqies din is-sentenza bħala waħda ta' linja gwida ġenerali u ma jfissirx li l-prinċipji kif enunċjati huma applikabbli bl-istess mod u bil-fors għal kull każ.

38. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000).

39. Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet numru 12, 14 u 15 tal-Intimat Avukat tal-Istat rigwardanti l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea bil-mod kif kunsidrat fis-sentenza.

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Inkwilin Intimat safejn dawn huma inkompatibbli ma' din is-sentenza.

Tilqa' limitatament l-ewwel talba u unikament fil-konfront tar-Rikorrenti Joseph Galea, qua s-sid tal-fond in kwistjoni, billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, taw id-dritt ta' rilokazzjoni għall-fond appartament ground floor fil-korp ta' appartamenti li kienu jġibu n-numru 394, issa, 452, li jismu "Rose Flats" f'Zabbar Road, Fgura bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti Joseph Galea kif sanċit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' limitatament t-tieni talba u unikament fil-konfront tar-Rikorrenti Joseph Galea, qua s-sid tal-fond in kwistjoni, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa repsonsabbli 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 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, preċiżament mis-6 ta' Settembru 2012 sal-1 ta' Ġunju 2021;

Tilqa' t-tielet talba unikament fil-konfront tar-Rikorrenti Joseph Galea u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrenti Joseph Galea, wkoll ai termini tal-Liġi;

Tilqa' r-raba' talba unikament fil-konfront tar-Rikorrenti Joseph Galea u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fl-ammont ta' **tletin elf ewro (€30,000)**, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Tiċħad il-ħames talba tar-Rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat Joseph Galea, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat ħlief ta' dawk ta' Anthony Galea u Orade sive Laura Galea li jibqghu a' karigu tar-rikorrent Joseph Galea.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur