FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, l-Erbgħa, 11 ta' Ottubru, 2023

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 278/2020 ISB

Marthese Mifsud (K.I. 145957M); Marion Borg (K.I. 5799449M); Josephine sive Josette Galea (K.I. 149251M)

Vs

Avukat tal-Istat

Lawrence Abela (K.I.703345M) u Jane Abela (K.I.694945M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Marthese Mifsud et**, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti ul-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-Liġijiet vigenti*

qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Abela ghall-fond 83, 84, 85, Triq San Gorg, Bormla, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 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 fis-sitwazzjoni inkuz l-izgumbrament tal-intimati konjugi Abela mill-fond de quo.

(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 bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini 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.*

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

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti Marthese Mifsud flimkien ma hutha r-rikorrenti l-ohra huma proprjetarji tal-fond 83, 84, 85 Triq San Gorg, Bormla li huma akkwistaw b'kawza mortis b'zewg kuntratti tas-**6 ta' Mejju 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Vassallo Agius** u tat-**8 ta' Frar 2000 fl-atti tan-Nutar Dr. Sandra Valentino** li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkat bhala **"Dokument A" u "Dokument B",** in kwantu ghal terz indiviz kull wiehed tal-fond imsemmi.*

2. *Illi huma akkwistaw din il-proprjeta minghand il-mejjet missierhom Carmelo Spiteri li miet fit-30 ta' Dicembru 1993 u l-wirt tieghu gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni kawza mortis Dokument A fuq riferita u mill-wirt tal-mejjet zijuhom Giuseppe Spiteri li miet fid-19 t'Awissu 1999 u l-wirt tieghu gie denunzjat b'dikjarazzjoni kawza mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni Dokument B fuq riferit.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lill-genituri ta' Jane Abela u wara l-mewt taghhom lill-konjugi Lawrence u Jane Abela u oht Jane Abela versu kera mizera u baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni u wirtu l-kirja ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan minn 1944.*

4. *Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret €185 u baqghet toghla kull tlett snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sa llum ghandha kera ta' €209 fis-sena.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif ser jirrizulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.*

6. *Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimati Abela qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€209.00c*** *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.*

7. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

8. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

9. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini Abela 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.*

10. *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.*

11. *Illi fil-fatt mal-intimati llum toqghod binthom Sonja Abela (K.I.426270M) kif jirrizulta mid-**"Dokument D"** hawn anness, biex b'hekk din l-imsemmija bint tippretendi li ghandha tiret, terga' u, l-kirja li l-ġenituri taghha li kienu wirtu diga' minghand l-ġenituri tal-intimata Jane Abela, nannuwha.*

12. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

13. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***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.

14. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u 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.***

15. *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 u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' 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****).*

16. *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.*

17. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu 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-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, 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****.*

18. *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 bilmezzi 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.***

19. *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*** *fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Generali kien dak ta' €35,000.*

20. *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*

21. *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 jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu 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-intimati Mizzi mill-fond de quo.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa 70);

Rat id-digriet tagħha moghti kif diversament preseduta li permezz tiegħu il-kawża kienet ġiet appuntata għall-15 ta' Frar 2021 fid-9:00a.m.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fl-10 ta' Diċembru 2020 (fol 76) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit kongunt ta' **Marthese Mifsud u Josephine Galea** (fol 77 sa fol 79).

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-4 ta' Jannar 2021 (fol 81) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jġibu prova u adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, ossia l-fond bin-numri 83,84 u 85 li jinsab fi Triq San Ġorġ, Bormla;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għal dawk hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja soġġetta għall-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta)** u għall-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;***

3. *Illi fil-mertu u dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn taħt elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Fl-ewwel lok, l-ilment tar-rikorrent ma jistax jintlaqat mill-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u dan għaliex il-**Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.** Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni **<u>ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962</u>** jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)."*

   *F'kull każ, l-**artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi wkoll li ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwistat ta' proprjetà, li seħħ fil-kuntest ta' kirja.*

   *Jiġi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**;*

5. *Illi fit-tieni lok u sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa 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 tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

   *Il-**Kap 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huam fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u*

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

*Illi għalhekk l-anqas hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;***

6. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens u konsegwentement l-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat;*

7. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** jiġi aċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma saret jew qiegħda ssir l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

8. *La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsewgi li t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

9. *F'kull każ u fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilini, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza nostrana, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimati Abela. Konsegwentament, din it-talba għanda tiġi miċħuda wkoll;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat ir-**risposta** tal-intimati **Lawrence Abela u Jane Abela** intavolata fil-11 ta' Jannar 2021 (fol 85) li permezz tagħha eċċeppixxew:

Illi l-kawża odjerna tittratta ilment kostituzzjonali dwar il-liġi speċjali tal-kera, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009, senjatament illi l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

Illi din ir-risposta qiegħda tiġi intavolata fiż-żmien stipulat fil-liġi nostrana u in linea mal-ordni ta' din l-Onorabbli Qorti abbażi tad-digriet tagħhha datat 23 ta' Novembru 2020;

<u>Eċċezzjonijiet Preliminari</u>

1. *Illi l-esponenti m'humix il-leġittimi kontradditturi fil-kawża odjerna stante li ċittadini privati ma jistgħux ikunu misjuba li kisru d-drittijiet fundamentali ta' terzi, imma huwa biss l-Istat li jista' jinżamm responsabbli ghal dan, speċjalment meta wieħed iqis il-fatt li l-unika ħaġa li għamlu l-esponenti kienet li assiguraw li jottemporaw ruħhom ma' dak li tghid il-ligi nostrana u xejn izjed;*

Illi f'dan r-rigward, fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi nomine et vs. Avukat Generali et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-24 ta' Ġunju 2016, il-Qortiqalet:*

"[..] illi in kwantu l-imsemmija leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hi naxxenti minn strumenti statutorji, u in kwantu kull ma' għamel u kull ma' qiegħed jagħmel il-Bank intimat hu li jiżufruwixxi minn provvedimenti tal-liġi applikabbli u li għadhom viġenti b'mod li allura ma kienx u mhux fi stat ta' illegalita', ***m'għandux ibati konsegwenzi tal-aġir tiegħu in linea mal-massima – qui suo iure utitur, non videtur damnum facere"; imma għandu jkun l-intimat Avukat Ġenerali waħdu li jerfa' l-piż ta' tali rimedju u konsegwentement iħallas il-kumpens stabbilit permezz ta' dan il-ġudizzju****"*

Illi dan ġie spjegat mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha, datata 8 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ta' Anthony Debono et. Vs. Avukat Ġenerali et.:

"Tassew ukoll illi l-konvenuti Mifsud ma jaħtux għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi għax kulma għamlu kien li mxew kif trid il-liġi u ħadu benefiċċji li tagħti l-liġi. Dan huwa minnu, u huwa r-raġuni għala huwa l-Avukat tal-Istat, u mhux il-konvenuti Mifsud, li ġie kundannat iħallas id-danni.";

2. *Illi r-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma' hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji ulterjuri sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;*

<u>*Eċċezzjonijiet fil-Mertu*</u>

3. *Illi l-esponenti qegħdin jirrespinġu l-allegazzjonijiet miġjuba kontrihom u jiddikjarawhom bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma jaħtu għall-ebda leżjoni li allegatament ir-rikorrenti qegħdin isostnu li qegħdin isofru jew soffrew;*

   Illi l-esponenti Abela dejjem aderixxew mal-liġi nostrana, partikolarment ma' dak indikat fil-Kap. 69 u kif ukoll l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistgħax jinghad li l-esponenti agixxew hazin u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-Ligi;

   Illi kull kera dovuta dejjem thallset bil-modalita' maqbula u mitluba, u fl-ebda hin u fl-ebda mument qatt u ħadd ma talab xi żieda u/jew xi awment żgħir kemm hu żgħir, kbir kemm hu kbir, u ghalhekk zgur li dawn il-proceduri huma intempestivi għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera liema metodi gew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;

Illi ta' min wiehed jirrimarka wkoll illi huma r-rikorrenti li naqsu mill-obligazzjonijiet li jeminaw mir-relazzjoni personali bejniethom, bħala sidien tal-fond, u l-esponenti in kwistjoni u mhux bil-kontra;

4. *Illi a skans ta' repetizzjoni inutili, l-esponenti jżommu ma' dak li ġie eċċepit mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu intavolata fil-proċedura odjerna, partikolarment fl-eċċezzjonijiet numru 5 u 6;*

Illi meta wieħed jitkellem fuq ksur ta' drittijiet ta' propjeta' ikun qed jirreferi għal żvestiment totali ta' kull dritt fuq il-propjeta'. Din l-interpretazzjoni hija riflessa wkoll fil-ġurisprudenza nostrana, senjatament fis-sentenza fl-ismijiet ***Neil Carter u martu Susan, għal kwalsijasi interess li jista' jkollha vs. L-Onorevoli Prim Ministru****, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Novembru 2011, fejn il-Qorti qalet:*

"Illi l-provvedimenti tal-artiklu tal-Kostituzzjoni jidher li jitkellmu dwar it-tehid ta' pussess b'mod obbligatorju u mhux dwar xi ghamla ohra ta' tnaqqis tal-istess pussess. Kif inghad f'dan ir-rigward u bi tqabbil mal- harsien li jaghti l-artikolu relattiv taht il-Konvenzjoni, dan ifisser li ***biex ikun hemm tnehhija jew privazzjoni tal-proprjeta` jehtieg jintwera li din tkun sehhet b'effett dirett ta' xi ghamil tal-istat u li ma jkunx bizzejjed li jkun hemm indhil jew cahda tad-dritt tad-dgawdija pacifika tal-istess proprjeta` bhala rifless ta' ghemil bhal dak****"*

Illi l-allegazzjoni li qed isir ksur tad-drittijiet fundamentali fuq il-propjeta' tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan għaliex fil-każ odjern, ma' kien hemm l-ebda żvestiment tad-drittijiet kollha tagħhom fuq il-propjeta' in kwistjoni. Il-liġi in kwistjoni tħares l-interess pubbliku bl-għan li tirregolarizza s-sitwazzjoni soċjali mil-lenti tal-ġid komuni u mhux li tieħu b'mod sforzuż jew obbligatorju il-propjeta' tas-sid. Apparti minn hekk, il-liġi in kwistjoni ma tħarisx biss l-interessi tal-inkwilin iżda anke tas-sid għaliex l-istess liġi tipprovdi rimedji ordinarji f'każ ta' lanjanzi min-naħa tal-inkwilin;

Illi f'dan ir-rigward, il-Kummissjoni fi Strassburgu (Connie Zammit and others vs. Malta [ECHR 12/01/1991]), qalet is-segwenti:

"The Commission notes that the legislation does not remove the applicants' interest or title in the property but that it restricts the applicants' use of the property."

5. *Illi fir-rigward tat-talba għall-iżgumbrament tar-rikorrenti, l-esponenti jikkontestaw bis-sħiħ kollha t-tali talba u dan ghaliex kif ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża bl-ismijiet* ***Dr. Cedric Mifsud et Vs. l-Avukat Generali (31.01.2014)****:*

"huwa wkoll stabbilit li m'huwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.";

Illi dan ġie spjegat mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha, datata 8 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ta' Anthony Debono et. Vs. Avukat Ġenerali et.:

"Jekk tassew ix-xewqa tal-atturi kienet, kif igħidu l-konvenuti Mifsud, illi jingħataw kumpens u mhux illi l-konvenuti Mifsud titneħħielhom il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi impunjata – għalkemm it-talbiet firrikors tal-atturi jixhdu mod ieħor – imiss lill-atturi jiddeċiedu jmexxux quddiem it-tribunal kompetenti għall-iżgumbrament";

6. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, abbażi tal-fatt li ma jistgħux ikunu kkastigati talli ħarsu l-ordni legittimi tal-Istat;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

   Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qieghdin ummilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur (278/2020 JZM) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew l-eċċezzjonijiet l-oħra migjuba mill-esponenti, u dan taħt dawk il-proveddimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tal-15 ta' Frar 2021 (fol 91 et seq) u li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fondi mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dawn il-fondi miż-żmien indikat mir-rikorrenti sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-nota tar-rikorrenti tal-15 ta' Frar 2021 (fol 93) li permezz tagħha indikaw li r-relazzjoni tal-Perit Tekniku għandha tieħu in kunsidrazzjoni l-perjodu mill-1965 sal-preżentata tar-rikors odjern.

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat intavolat fit-22 ta' Ġunju 2021 li permezz tiegħu talab li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri b'rabta mal-Att XXIV tal-2021. Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Ġunju 2021 fejn ordnat in-notifikat lil-kontro-parti b'erbat ijiem għar-risposta.

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Settembru 2021, il-Qorti rat li r-rikors tat-22 ta' Ġunju 2021 kien ġie notifikat lir-rikorrenti fil-25 ta' Ġunju iżda ma kinitx ġiet intavolata risposta, rat illi d-difensur tal-intimati Abela rrimetta ruħu għall-ġudizzju tal-Qorti u għalhekk laqgħet it-talba tal-Avukat tal-Istat. Rat id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat intavolata fis-27 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti eċċezzjonijiet ulterjuri:

1. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-*

*kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex 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-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

2. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il-kawża.*

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku nominat mill-Qorti maħluf fis-27 ta' Settembru 2021 (fol 107 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Jannar 2022, xehed il-**Perit Mario Cassar** in eskussjoni.

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Marzu 2022 xehed **Roderick Livori in rappreżentanza tal-Awtorita tal-Ippjanar.** Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-Avukat tal-Istat li m'għandux provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2022, xehdet **Marthese Mifsud** in kontro-eżami.

Rat illi d-difensur tal-intimati Abela ppreżenta affidavit tal-istess intimati (fol 130 sa fol 132).

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ottubru 2022 il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2023 il-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti <u>**fatti**</u>:

Illi fl-affidavit tagħhom **Marthese Mifsud u Josephine Galea** ppreżentaw numru ta' dokumenti relattivi ghall-provenjenza tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-propjetajiet **83, 84 u 85 fi Triq San Ġorġ, Bormla** li originarjament kienu jappartjenu lill-missier ir-rikorrenti Carmelo Spiteri u liz-ziju tar-rikorrenti Giuseppe Spiteri.

Jispjegaw li Carmelo Spiteri miet fit-30 ta' Diċembru 1993 u l-wirt tiegħu ġiet ddikjarat fil-att *causa mortis* datat 6 ta' Mejju 1994 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Vassallo Agius u li Giuseppe Spiteri miet u l-wirt tiegħu ġie ddikjarat fl-att *causa mortis* datat 8 ta' Frar 2000 fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino, fejn ir-rikorrenti wirtu l-propjeta` *de quo* f'ishma ndaqs bejniethom u ċioe` terz (1/3) indiviż kull wieħed.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-propjetajiet 83, 84 u 85 fi Triq San Ġorġ, Bormla.

Fl-istess affidavit jispjegaw li l-propjetajiet in kwistjoni kienu mikrijin lill-ġenituri tal-inkwilina Jane Abela, u ċioe` certu Giuseppi Debono u wara l-mewt tagħhom, il-fondi kienu mikrija lill-konjuġi inkwilini Lawrence u Jane Abela u oħt Giuseppi Debono, versu kera miżera u baqgħu jgħixu fil-fondi peress li wirtu l-kirja. Jisepjegaw li missierhom u zijuhom kienu xtaqu jgħolli l-kera iżda ma setgħu jagħmlu xejn minħabba li l-fond kien dekontrallat u l-kera li jirċievu kienet marbuta mal-valur lokatizzju tal-4 t'Awwissu 1914.

Jgħidu li s-sitwazzjoni nbidlet ftit mill-1 ta' Jannar 2010 meta huma bdew jirċievu l-kirja ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena li baqgħet tgħola kull tliet (3) snin bir-riżultat fil-mument tal-ftuh tal-kawza kienu qed jirċievu kera ta' mitejn u disa' Ewro (€209) fis-sena.

Jgħidu li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali taghhom li flimkien mal-antekawża qabilhom soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni. Isostnu li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom qabilhom ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond. Jsostnu illi huma kellhom jisselfu mill-banek kummerċjali sabiex jixtru l-propjetajiet rispettivi taghhom.

Jispjegaw li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni li ħallsu r-rikorrenti fuq dawn il-fondi qatt m'huma ser jirkuprawh bil-kera miżera li qegħdin jirċievu.

In kontro-eżami, Marthese Mifsud tikkonferma li l-kera tal-propjeta` *de quo* ġiet aċċettata għal perjodu sa Frar 2023.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fl-affidavit tiegħu, l-intimat **Lawrence Abela** jgħid li ilu jgħix fil-fond bl-indirizz 84 Triq San Ġorġ Bormla ma' martu Jane Abela għal madwar tlieta u ħamsin (53) sena u fih rabbew lill-binthom. Jispjega li martu Jane ilha tgħix fil-fond minn tfulitha għax originarjament kienu missierha u ommha, konjuġi Grech, li bdew jikru l-fond fis-snin erbgħin (1940s). Jgħid li llum il-kera titħallas lil Marthese Mifsud wara li din wirtet il-fond flimkien ma ħutha mingħand missierha.

Jispjega li hu u martu dejjem ħallsu l-kera fuq il-post u dejjem żammew il-post fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ċioe wettqu l-obbligazzjonijiet mistenniha minnhom. Jgħid li s-sidien qatt ma wrew ix-xewqa li jgħollu l-kera u lanqas infurmawhom li kienu ser jipproċedu ġudizzjarment.

Illi fl-affidavit tagħha, l-intimata **Jane Abela** tgħid li ilha tgħix fil-fond bl-indirizz 84 Triq San Ġorġ Bormla sa minn tfulita stante li originarjament kienu missierha u

ommha li bdew jikru l-fond fis-snin erbgħin (1940s). Tispjega li sussegwentament hi u żewġha ilhom jgħixu flimkien fil-fond minn meta żżewġu madwar tlieta u ħamsin (53) sena ilu u fih rabbew lill-binthom. Tgħid li llum il-kera titħallas lil Marthese Mifsud wara li din wirtet il-fond flimkien ma ħutha mingħand missierha.

Mill-bqija, hi tikkonferma dak li ighid zewggha fl-affidavit tieghu.

Fix-xhieda tiegħu, **Roderick Livori, in rappreżentanza tal-Awtorita tal-Ippjanar** jispjega li meta jingħad li propjeta` hija skedata, dan ikun ifisser illi dik ikollha protezzjoni. Jgħid li hemm tliet (3) tipi ta' skedar, u ċioe` grad wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3) - li jiddependu fuq il-valur tas-sit, kif ukoll diversi tipi bħala ambjentali, arkitettoniku u arkejoloġiku. Mistoqsi jekk il-fond *de quo* hux skedat jikkonferma li mhuwiex taħt l-ebda forma.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fis-27 ta' Settembru 2021 (fol 107 et seq), irrelata li l-valur tal-fondi in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' miljun u ħamsin elf Ewro (€1,050,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1965 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta' tlieta fil-mija (3%) tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1965 sa 1969	€590 fis-sena	€2,950 ta' ħames snin
1970 sa 1974	€847 fis-sena	€4,235 ta' ħames snin
1975 sa 1979	€1,216 fis-sena	€6,080 ta' ħames snin
1980 sa 1984	€1,746 fis-sena	€8,730 ta' ħames snin
1985 sa 1989	€2,506 fis-sena	€12,530 ta' ħames snin
1990 sa 1994	€3,598 fis-sena	€17,990 ta' ħames snin
1995 sa 1999	€5,255 fis-sena	€26,275 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€7,416 fis-sena	€37,080 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€10,646 fis-sena	€53,230 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€15,284 fis-sena	€76,420 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€21,942 fis-sena	€109,710 ta' ħames snin
2020	€31,500 fis-sena	€31,500 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' tliet mija u sitta u tmenin elf, seba' mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€386,724) mis-sena 1965 sal-aħħar tas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in ekussjoni tal-Avukat tal-Istat, il-Perit Cassar jgħid li hu ma rax kuntratti ta' bejgħ ta' propjetajiet simili fl-istess żona. Jikkonferma li l-valur huwa tal-immobbli mingħajr għamara. Jgħid li l-propjeta` m'għandhiex veduti iżda għandha valur arkitettoniku. Jispjega li hemm ċertu mottivi bħal taraġ wiesa` li huma fuq il-*grandeuse style*, li ħadhom in kunsiderazzjoni. Mistoqsi dwar il-manutensjoni li għandu bżonn jgħid li l-propjeta` għandha bżonn manutensjoni estensiva  għax ma saritx manutensjoni għal żmien twil, liema manutensjoni tiswa` madwar mitejn elf Ewro (€200,000). Jispjega li dan il-bżonn ta' manutensjoni huwa rifless fil-valutazzjoni għax fejn is-soltu propjeta` simili tiġi valutata fl-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) għal kull metru kwadru, l-propjeta` odjerna ġiet valutata bir-rata ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) għal kull metru kwadru.

Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni tal-intimati Abela jgħid li ħafna mill-manutensjoni li hemm bżonn hija ta' natura ordinarja, u jikkonsistu fost l-oħrajn f'xogħol ta' restawr. Mistoqsi jekk il-ġnien jingħatax l-istess valur għal kull metru kwadru li tingħata l-parti mibnija tal-propjeta` jgħid li jiddependi mill-ġnien. Mistoqsi dwar il-propjetajiet li magħhom ikkompara jgħid li dawn huma f'Bormla, mhumiex palazzino u bħal propjeta` *de quo* u m'għandhomx veduta tal-port.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fit-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn mija u wieħed u disgħin elf, tmien mija u tnejn u sittin Ewro (€191,862), oltre danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u dana b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex jipproċedu b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**[1] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[2] jinsistu li l-kumpens

[1] Ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, **Anthony Debono et v l-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020, **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.
[2] Kif ukoll **Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u **Radmilli v Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-propjeta.

Isostnu li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, issostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti jgħid li jinsab sodisfatt li r-rikorrenti tassew għandhom titolu fuq il-propjeta` *de quo*.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni rigward il-prova li l-kirja bdiet qabel l-1995, isostni li r-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova ta' dan u b'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta fl-ismijiet **Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat** deċiża fis-7 ta' Ottubru 2021, isostnu li għalhekk din il-Qorti għandha tilqa` t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, jissottometti li kwalunkwe talba għandha tiġi miċħuda ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-propjeta` fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

i. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimai Abela ma jistħoqqilux din il-protezzjoni mogħtija lilu mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. Isostni li permezz tal-

introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 il-protezzjoni mogħtija hija għal żmien temporanju u għalhekk l-element tal-bilanċ ma jinsabx miksur.

Itenni li fir-rigward tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, dan ċertament ma japplikax stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda trattament differenti attribwibbli fuq razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita tal-ġeneru.

Fir-rigward tal-kumpens isostni li dan għandu jkun ikkalkulat biss minn Mejju 1987 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għandhom japplikaw il-kriterji stabbiliti mis-sentenza **Cauchi vs Malta**. Isostni li d-danni non-pekunjarju m'għandux jiġi kkalkolat bir-rata ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u in sosten ta' dan jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **John Pace et vs l-Avukat tal-Istat**.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-Rrikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat indika li hu sodisfatt mill-provi prodotti li r-rikorrenti verament għandhom titolu tal-fond *de quo.* Il-Qorti, mill-provi illi ghandha quddiemha, tikkondividi din il-posizzjoni mehuda mill-intimat Avukat tal-Istat.

Għalhekk, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimati Abela</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti kellhom jġibu prova li l-allegat ftehim tal-kirja dwar il-fond de quo, huwa filfatt regolat bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li kemm fl-affidavit tar-rikorrenti Marthese Mifsud u Josephine Galea u kemm mill-affidavit tal-intimati Abela hemm qbil li l-fond huwa mikri mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom lill-intimati Abela u ilu hekk għall-għexieren tas-snin, u għalhekk ċertament li minn qabel l-1995.

Għaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta dwar l-fatt li l-ftehim ta' kirja tal-fond de quo bejn ir-rikorrenti u l-intimati Abela jmur lura għal qabel l-1995 u għalhekk din l-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjoni rigward l-inapplikabilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa permezz tar-raba` eċċezzjoni tiegħu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn l-proċeduri peress l-liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u għalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid testwalment hekk:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fisseħħ minnufih 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' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) 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-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

Illi din l-eċċezzjoni diġa` tressqet f'numru ta' kawżi ta' din x-xorta u l-Qrati tagħna diversament preseduti ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu il-pożizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **<u>Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat</u>**.[3]

> *Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f'numru ta' sentenzi fosthom* ***Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija*** *et tat-23 ta' Novembru 2020:*
>
> *"Il-Qorti tosserva:-*
>
> i. *"L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
> ii. *"Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*

[3] 26 ta' Mejju 2021

iii. *"L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ 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 minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*

9. L-istess intqal fis-sentenzi ***Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et*** *tat-8 ta' Ottubru 2020 u* ***Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali*** *tas-6 ta' Ottubru 2020.*

It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel s-sena 1962, ċioe` l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk mhux milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti ser tilqa` l-eċċezzjoni kif mressqa mill-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni għar-raġunijiet fuq esposti.

Eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021

Fl-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn l-emendi fil-Kap 69 li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, tali ilment huwa intempestiv stante li r-rikorrenti għadhom ma eżawrixxewx ir-rimedju mogħti lilhom permezz tal-artikolu 4A tal-Kap 69. Similarment, fit-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tagħhom, l-intimati Galea jeċċepixxu li l-imsemmi artikolu introduċa l-possibilita` li s-sid jirriprendi lura l-fond permezz ta' rimedju ordinarju, kif ukoll li l-liġi tikkontempla diversi ċirkostanzi fejn kirja għandha tintemm u l-kerrejja jiżgombraw mill-fond.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ

dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[4] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[5]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'

[4] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[5] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[6]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[7]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[8].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[9]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. B'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

---

[6] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[7] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[8] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[9] Rik 40/10

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

*66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-**artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-*

qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara **James and Others v. Ir-Renju Unit** tal-21 ta' Frar, 1986 u **The Holy Monasteries v. Il-Greċja** tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

*68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza **Anthony Aquilina v. Malta** deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

*69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

*70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara **Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et**, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħoddu wkoll għall-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-**Att XXIV tal-2021**, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara **Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel***

***protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tosserva li dawn il-proċeduri nbdew f'Novembru tal-2020 u ċioe` qabel ma ġie promulgat l-imsemmi Att. Minkejja dan, il-Qorti ser tkun qed tqis l-att u l-insenjament tal-Qorti meta tiġi għar-rimedji.

<u>**Eċċezzjoni li l-intimati Abela mhumiex il-leġittimi kontradittur**i</u>

Skont l-<u>ewwel eċċezzjoni tal-intimati Abela,</u> ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huma jsostnu li mhumiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[10]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Abela.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-

[10] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

Ġialadarba din il-Qorti diġa ddeċidiet li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[11]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph*

[11] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1".[12]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et[13]**

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.[14]*

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[15]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita` tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta jistghu jieħdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental*

[12] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[13] deciza 11/05/2017
[14] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[15] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1".[16]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[17]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

---

[16] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[17] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[18] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[19] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[20].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet aktar minn tmenin sena ilu, meta il-ġenituri tal-intimata Abela bdew jikru mingħand l-antekawża tar-rikorrenti. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kienu krew l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realta` f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-*

[18] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[19] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[20] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.[21]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

B'danakollu kif diġa diskuss aktar 'l quddiem riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom l-protezzjoni tal-istat.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa, b'dana illi l-vjolazzjoni seħħet limitatament sal-1 ta' Ġunju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u għalhekk ser tiġi miċħuda fil-kumplament.

<u>L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem</u>

It-tieni talba tar-rikorrenti hija wkoll sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

[21] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14. Dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti u l-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[22]

Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14 u l-Art. 45. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[23] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[24] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

Fid-deċiżjoni **Amato Gauci vs. Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet talBniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ccitat partijiet oħra taghha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*
>
> *-omissis*
>
> *The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that 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. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.*
>
> *The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The*

---

[22] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata **f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999
[23] **Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali
[24] **Amato Gauci v Malta** 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

> *introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*

Għaldaqstant, l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni u l-Art. 45 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa'.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[25], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk l-inkwilini għandhomx jiġu żgumbrati jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddkjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.**

<u>**Il-likwidazzjoni tal-kumpens**</u>

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[26]

---

[25] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

[26] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[27]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[28], cioe`:

*Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et vs Avukat Generali et** (PA 27/062019) fis-sens li*

[27] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[28] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see,

> *Zammit and Attard, cited above, § 75).” (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta’ din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m’għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta’ ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta’ sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Il-Qorti tqis ukoll l-insenjament fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta’ Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta’ Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta’ ommha. F’dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f’idejn Erika Gialanze` permezz ta’ trasferiment inter vivos b’titolu ta’ donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta’ drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m’hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.*

Il-Qorti m’għandha xejn xi żżid ma’ dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Oltre` minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, meta daħlet fis-seħħ l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[29], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted'.*

---

[29] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

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

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Issa, l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sa Novembru 2020, meta ġew intavolati dawn il-proċeduri:

- 1987 (minn Mejju) sa 1989: €6,682.66
- 1990 sa 1994: €17,990
- 1995 sa 1999: €26,275
- 2005 sa 2009: €53,230
- 2010 sa 2014: €76,420

- 2015 sa 2019: €109,710
- 2020 (sa Novembru): €28,875

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sal-aħħar ta' Novembru tas-sena 2020, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' tliet mija u dsatax -il elf, mija u tlieta u tmenin Ewro (€319,183). Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,000)[30], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **mija u ħamsa u sebgħin elf, seba' mija u tnejn u erbgħin Ewro (€175,742)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€319,183 - €95,755 (30% għall-interess ġenerali) = €223,428

€223,428 - €44,686 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €178,742

€178,742 - €3,000 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €175,742

DECIDE

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tideċiedi** li l-intimati konjuġi Abela ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond bl-indirizz 83, 84, 85, Triq San Ġorġ, Bormla fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu fiż-żmien rilevanti li kienu jagħtuhom d-dritt li jgeddu l-kirja darba wara l-oħra bl-istess kera u kundizzjonijiet, u dan qed jingħad bla ħsara għall-applikabbilita' tad-dispozizzjonijiet introdotti sussegwentament fil-liġi li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja de quo

3. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **mija u ħamsa u sebgħin elf, seba' mija u tnejn u erbgħin Ewro (€175,742)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

[30] Figura meħuda min-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **mija u ħamsa u tmenin elf, seba' mija u tnejn u erbgħin Ewro (€185,742)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur