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. 8

Rik. Nru. 641/2021 ISB

Joseph Camilleri (K.I. Nru 0732749(M)) u Maria Concetta Camilleri (K.I. Nru 0306952(M))

vs

Avukat ta' l-Istat, u

Doris Scorfna (K.I. Nru 402142M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Joseph Camilleri u Maria Concetta Camilleri**, intavolat fil-5 ta' Ottubru 2021, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfrontt tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, bl-

operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Doris Scorfna tad-dar li taghti fuq zewg toroq bin-numru tnejn [2] gja ghoxrin [20] bl-isem ta' "Ta' Kuncett", fi Triq San Frangisk, Zejtun u b'bieb iehor bin-numru tnejn u ghoxrin [22] Triq l-Ispirtu s-Santu, Zejtun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' 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.

ii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' L-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkol ai termini tal-Ligi.*

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti Joseph u Maria Concetta konjugi Camilleri huma l-unici proprjetarji tal-fond ossia d-dar li taghti fuq zewg toroq bin-numru tnejn [2] gja ghoxrin [20] bl-isem ta' "Ta' Kuncett", fi Triq San Frangisk, Zejtun u b'bieb iehor bin-numru tnejn u ghoxrin [22] Triq l-Ispirtu s-Santu, Zejtun, liema fond huma akkwistaw permezz ta' rkant mizmum taht l-awtorita tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar it-tlettin ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax [30/10/2014] kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument 'A'****.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat* ***Dokument 'B'***

3. *Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mis-sidien precendenti lill-genituri ta' l-intimata Doris Scorfna u cioe Anglu Scorfna u Maria Scorfna nee Cutajar aktar minn tmenin sena ilu. Il-genituri ta' l-intimata Doris Scorfna gew nieqsa u stante li l-intimata Doris Scorfna kienet ghadha tghix maghhom sa mewthom, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kellha dritt li tibqa tghix fil-fond b'kera mizera.*

4. *Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiggedded minn sena ghal sena, r-rikorrenti m'ghandhom ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja.*

5. *Illi l-kera li r-rikorrenti obbligati li jircievu hija ai termini ta' l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula li r-rata tal-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanzali Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-ewwel awment kien fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013.*

6. *Illi l-kera li l-intimata obbligata thallas hija l-minimu stabbilita mill-ligi ossija €209.90c fis-sena u dan minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li fond seta f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonjiet gew mibdula bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti u s-sidien precedenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulata fil-1914 u baqa hekk sal-2010 bl-aggustament rrizorji tal-Att X tal-2009.*

8. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini 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.*

9. *Illi tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera li kostretti jircievu fuq il-fond u l-ammont li l-istess fond kien igib li kieku qieghed jinkera fuq is-suq miftuh, b'dana li din il-kirja tilledi d-drittijiet*

fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwlini.

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

11. *Illi r-rikorrenti qieghdin isofru minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

12. *Illi r-regolamenti ta` kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta` kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin 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.*

13. *Illi l-valur lokatizjoni tal-fond de quo huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-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 that l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali.*

14. *Illi fil-kaz odjern ma hemmx dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

15. *Illi ma hemm ebda dubju li r-rikorrenti qieghdin jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprejta kif sanciti bl-isemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Maltau ghandhom jinghataw kumpens kemm pekunjarju u non pekunjarju sodisfactenti ghall-ksur lamentat.*

Rat id-dokument esebit mar-Rikors promotur (fol 5 sa fol 7);

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għad-19 ta' Jannar 2022 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-2 ta' Diċembru 2021 (fol 10) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-proprjeta' ossia 'd-dar li taghti fuq zewg toroq bin-numru tnejn [2] gja ghoxrin bl-isem ta' "Ta' Kuncett", fi Triq San Frangisk, Zejtun u b'bieb iehor bin-numru tnejn u ghoxrin [22] Triq l-Ispirtu s-Santu, Zejtun' tappartjeni lilhom;*

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif fi kliem ir-rikorrenti fir-rikors promotur 'l-kera li r-rikorrenti obbligati li jircievu hija ai termini ta' l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta';*

4. *Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fattt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

5. *Ili bla ħsara għall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu skond id-dokumentazzjoni preżentati mir-rikorrenti, huma akkwistaw l-proprjeta' in kwistjoni fit-30 ta' Ottubru 2014 u ċioe' dakinhar permezz ta' irkant mizum taħt l-Awtorita' tal-Qorti u fil-5 ta' Novembru 2014 ir-rikorrenti permezz ta' ċedola iddepożitaw is-somma offruta u għalhekk ir-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħtu l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009;*

6. *Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

7. *Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-*

istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;

8. *Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u m'humiex jiġu mittiefsa;*

9. *Bla ħsara għal premess u b'referenza għall-premessi fejn qiegħda ssir referenza u allegazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

10. *Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif sancit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jagħmlu referenza għall-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fondamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq*

bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur 'tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni', l-esponent jeċepixxi li l-imsemmi artikolu m'huwiex relevanti għal kwistjoni in mertu u ċioe' mad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

14. *Illi bla ħsara għas-suespost, u dwar fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li 'Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Doris Scorfna' u fejn qegħdin jippremettu li 'r-rikorrenti m'għandhom ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja' l-esponent iwieġeb li fl-ewwel lok jeħtieġ li r-rikorrenti iġibu prova ta' fuq liema bażi l-inkwilina qegħda tirrisjedi fil-proprjeta' in kwistjoni a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009. In oltre' mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali** (L-Ewwel Skeda tal-Kap 316 tal-Liġijiet ta' Malta) u għaldaqstant l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda;*

15. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma 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. Għalhekk jirriżulta li hemm 'fair balance' u proporzjonalita' bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-sidien u l-inkwilini;*

16. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u*

Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987. Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

17. *Illi bla ħsara għas-suespost, dwar il-premessa tar-rikorrenti li ma għandhomx rimedju effettiv stante li 'ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.', l-esponent jeċepixxi li din l-allegazzjoni hija infondata u skoretta. Filfatt ma jistax jingħad li ma jeżistux rimedji effettivi. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.*

    Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 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;

    Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, t-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorreti kif sanċiti fl-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) hija infondata u għandha tiġi miċħuda.

18. *Illi bla ħsara għall-premess, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma jiksrux l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

19. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba sabiex din l-Onorabbli Qorti 'Tiddikjara u Tiddeċiedi li l-intimat Avukat ta' L-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-*

Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni' hija nfondata u għandha ukoll tiġi miċħuda;

20. *Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

21. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni.*

22. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Rat ir-Risposta tal-intimata **Doris Scorfna** intavolata fl-10 ta' Diċembru 2021 (fol 15) li permezz tagħha eċċepixxiet:

1. *Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandha twiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma ghamlu huwa li osservaw il-Ligi vigenti.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.*

3. *Illi l-esponenti qieghda tgawdu d-drittijiet taghha fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk m'humiex qed jippregudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti.*

4. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.*

5. *Illi finalment, l-esponenti ma ghandhiex tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Ligi izda semplicment mxiet mall-Ligi li ghadha fis-sehh.*

6. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tad-19 ta' Jannar 2022 (fol 19) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Michael Lanfranco** sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għal perjodu bejn l-2014 sal-preżetata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fid-19 ta' Jannar 2022 (fol 20) li permezz tagħha ippreżentaw affidavit tagħhom stess (fol 21 sa fol 22).

Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**, maħluf fl-14 ta' Frar 2022 (fol 24 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Marzu 2022, id-difensur tar-rikorrenti iddikjarat li m'għandhiex domandi in eskussjoni xi tressaq fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku u li m'għandhiex iktar provi x'tipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2022, xehed il-**Perit Michael Lanfranco** u wieġeb għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat, mressqa mill-Qorti a bażi tat-taħrika tal-istess Perit Tekniku, stante li d-difensur tal-Avukat tal-Istat ma kienx preżenti għall-udjenza.

Rat in-nota tal-intimata **Doris Scorfna** intavolata fit-8 ta' Ġunju 2022 (fol 53) li permezz tagħha ppreżentat il-ktieb tal-kera (fol 54 sa fol 63).

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat datat 26 ta' Awwissu 2022 (fol 69) li permezz tiegħu talab li jressaq domandi in eskussjoni addizzjonali lill-Perit Tekniku. Rat ukoll id-digriet tagħha tal-5 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu laqgħet it-talba.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ottubru 2022 xehed ir-rikorrent **Joseph Camilleri** prodott mill-Avukat tal-Istat. Rat ukoll li d-difensur tal-Avukat tal-Istat ippreżentat nota (fol 76) b'żewġ dokumenti (Dok A u Dok B, fol 77 sa fol 95).

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Jannar 2023, xehed il-**Perit Michael Lanfranco** u wieġeb għad-domandi in eskussjoni addizzjonali tal-Avukat tal-Istat. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-Avukat tal-Istat li m'għandhiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat in-nota tal-intimata **Doris Scorfna** intavolata fit-28 ta' Frar 2023 (fol 101), li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha stess, b'dokument anness (fol 102 sa fol 114).

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023 in vista tad-dikjarazzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi tal-partijiet kollha magħluqin.

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

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrent **Joseph Camilleri,** fl-affidavit tiegħu jispjega l-provenjenza tat-titolu u jirreferi għad-dokumenti ppreżentati minnu rigward il-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, u ċioe` id-dar li tagħti fuq żewġ toroq, bin-numru **tnejn (2) ġja għoxrin (22) Triq l-Ispirtu s-Santu, u Triq San Franġisk, Żejtun** li ġie akkwistat minnu u minn martu permezz ta' rkant miżmum taħt l-awtorita' tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ottubru 2014.

Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tad-dar bin-numru tnejn (2) ġja għoxrin (22) Triq l-Ispirtu s-Santu, Żejtun.

Jispjega li l-fond kien oriġinalment mikri lil Anglu u Maria Scorfna, u ċioe` l-ġenituri tal-intimata Doris Scorfna, li baqgħet tgħix fil-fond wara l-mewt tagħhom skont il-liġijiet *in vigore* dak iż-żmien. Jispjega li originarjament il-kera kienet tammonta għal erbatax -il Lira Maltin (Lm14) fis-sena, u preżentament tammonta għal mitejn u disa' Ewro (€209) fis-sena meta l-valur lokatizzju fuq is-suq miftuħ huwa ferm ogħla minn dak stabbilit mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif amendat bl-Att tal-2009.

Jikkontendi li mhux ġust li l-propjeta` minflok qed titgawda minnhom, hija ta' piż finanzjarju mingħajr ma tirrendi kumpens xieraq. Jispjega li minkejja li bl-emendi ġodda l-posizzjoni tagħhom tjiebet għax b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jistgħu jitolbu awment ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tas-suq tal-propjeta, jikkontendi li fil-verita l-valur lokatizzju huwa ferm aktar mit-tnejn fil-mija (2%).

Jispjega li għalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss għal sena, din il-kirja xorta waħda tibqa' tiġġedded u m'għandhom l-ebda dritt li dan jiġi rrifjutat u għalhekk qeghdin f'posizzjoni fejn huwa mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq.

Jgħid qed isofri minn leżjoni tad-drittijiet sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

In kontro-eżami jikkonferma li l-propjeta` *de quo* ġiet akkwistata minnu u minn martu permezz ta' rkant tal-Qorti miżmum fit-30 ta' Ottubru 2014 bil-prezz ta' wieħed u sittin elf Ewro (€61,000).

Mistoqsi dwar kif jaf meta ġiet originarjament mikrija l-propjeta, jgħid li hu u martu kienu jafu lill-intimata Doris Scorfna u lill-ġenituri tagħha mbagħad daħlu għaċ-ċans li jixtru l-istess propjeta`. Mistoqsi dwar kif kien jaf li l-kirja tibqa' tiġġedded jgħid li dan kien jafu mill-programm tal-Gvern li kull tliet (3) snin jiżdied il-kera.

Mistoqsi dwar ir-raġuni għala la darba kienu konsapevoli li fil-post kien hemm kirja protetta, xorta waħda għażlu li jakkwistawh, jgħid li minkejja l-kirja kienu konsapevoli wkoll li min qiegħed fil-fond qed tikber u fil-futur tiġi f'idejhom jew f'idejn uliedhom. Jikkonferma li għalhekk kien jaqblilhom jixtru l-propjeta bi prezz baxx.

Jispjega li fil-passat, madwar għoxrin (20) sena ilu, kienu diġa ppruvaw jakkwistaw l-istess propjeta` iżda ma waslux u jikkonferma li ilhom mċaħħdin mit-tgawdija tal-propjeta` minn meta akkwistawha fl-2014.

Jikkonferma li ġew intavolati proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar l-ammont ta' kera li għandha titħallas, liema kirja ġiet stabbilita mill-Bord fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

Il-Qorti tinnota li mar-rikors promotur, ġiet annessa ċ-ċedola ta' depożitu li biha r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* wara l-irkant tat-30 ta' Ottubru 2014, fl-ammont ta' wieħed u sittin elf Ewro (€61,000). Tinnota wkoll li ġie ppreżentat dokument li jindika li l-kirja odjerna ma kinitx dekontrollata.

Fl-affidavit tagħha, **Doris Scorfna** tgħid li l-fond *de quo* kien ingħata lill-ġenituri tagħha b'kera u li hi ilha tgħix fl-istess propjeta` minn meta twieldet, u peress li meta ġew nieqsa, hi qatt ma kienet telqet mid-dar, il-kirja għaddiet għandha.

Tispjega li sas-sena 2009, il-kera kienet ta' erbatax -il Lira Maltin (Lm 14.00) fis-sena li fis-sena 2010 għoliet għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, liema ammont baqa' jiżdied kull tliet (3) snin. Tgħid li dejjem ħallset l-kera fil-ħin u li l-fond dejjem żammitu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Tispjega li din hija l-unika residenza ordinarja tagħha u m'għandha mkien aktar fejn tabita u tiddependi biss fuq penzjoni kontributorja għall-għixien tagħha. Oltre` minn hekk, tgħid li l-kundizzjoni tas-saħħa tagħha mhix waħda tajba u fil-fatt għandha diffikultajiet ta' mobilita`.

Il-Qorti rat ukoll li l-intimata **Doris Scorfna** ppreżentat kopja ta' numru ta' paġni mill-kotba tal-kera li jkopru s-snin mill-1947 sal-aħħar tas-sena 2023, fejn l-aħħar pagament tal-kera saru lir-rikorrenti.

L-**Avukat tal-Istat** ippreżenta kopja tad-deċiżjoni fl-ismijiet *Michael Lungaro et vs Salvino Lungaro et* deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Jannar

2014, kif ukoll ir-Relazzjoni ulterjuri tal-Perit David P. Pace dwar propjetajiet fl-istess kawża, liema dokumenti l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom, li waslu għall-irkant li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo*. Il-Qorti tinnota li l-fond *de quo* kien stmat fl-ammont ta' tnejn u ħamsin elf Ewro (€52,000) u dana wara li ħa konsiderazzjoni tal-fatt li l-fond huwa soġġett għall-kirja.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Michael Lanfranco,** b'rapport maħluf fis-7 ta' Marzu 2022 (fol 21 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2014 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

2014 sa 2018	€6,979 fis-sena	€34,895 ta' ħames snin
2019 sa 2020	€9,373 fis-sena	€18,746 ta' sentejn
2021	€11,200 fis-sena	€11,200 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u sittin, tmien mija u wieħed u erbgħin (€64,841) mis-sena 2014 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fit-tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni, jgħid li l-metodu li utilizza sabiex wasal għall-valur lokatizzju tal-2014 jgħid li ħadem lura bil-*property price index*. Mistoqsi dwar jekk ikkunsidrax il-potenzjal tal-propjeta` fil-komputazzjoni tiegħu tal-valur tas-sena 2021, jgħid li iva u dana stante li l-potenzjal tal-propjeta` tifforma parti integrali mill-propjeta` u allura jekk dan jitneħħa tkun propjeta` differenti.

Jikkonferma li l-kumplament tal-ewwel sular jistax jinbena. Jikkonferma li uża il-metodu ta' tliet punt tnejn fil-mija (3.2%) sabiex joħroġ il-valur lokatizju.

Fi tweġibiet tiegħu għad-domandi in eskussjoni addizzjonali jispjega li il-valur fis-sena 2014 fl-ammont ta' ċirka mitejn u tmintax -il elf Ewro (€218,000) inħareġ billi ħadem lura bil-*property price index* mill-valur tal-fond fis-sena 2021 imbagħad jiġi kkapitalizzat bir-rata ta' tlieta punt tnejn fil-mija (3.2%) ta' dak il-valur.

Mistoqsi dwar il-valur tal-ispiża sabiex jinbena l-kumplament tal-ewwel sular, jgħid li tkun ta' madwar tletin elf Ewro (€30,000).

Jikkjarifika li l-valutazzjoni magħmulha minnu hi tal-propjeta kif inhi u mhux il-valur li jkollha l-propjeta bi kmamar addizzjonali.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-**rikorrenti** minn naħa tagħhom jikkontendu li l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li tittratta dwar it-titolu tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda u dana stante li ġie ampjament pruvat mill-istess rikorrenti li l-propjeta tappartjeni lilhom, u saħansitra kien l-istess Avukat tal-Istat stess li ppreżenta l-valutazzjonijiet u l-kawża li waslu għall-irkant li permezz tiegħu akkwistaw il-propjeta r-rikorrenti. Oltre` minn hekk, anke l-intimata Doris Scorfna tikkonferma li huma s-sidien tal-propjeta *de quo.*

Fir-rigward tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, jgħidu li ma hemmx dubju li l-kirja hi regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dana stante li l-inkwilina stess ikkonfermat li baqgħet tgħix fil-fond wara l-ġenituri tagħha u inġiebet il-prova li l-fond ma kienx dekontrollat.

Fil-konfront tal-eċċezzjoni da parti tal-Avukat tal-Istat li hemm rimedji effettivi fil-liġi ai termini tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti primarjament jispjegaw li diġa intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021. Iżda dwar l-Att X tal-2009 b'referenza tad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali,** id-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Victor Grech vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat**, id-deċiżjoni fl-ismijiet **Wismay Holdings Limited ġja A.C.I.T. Company Limited vs L-Avukat tal-Istat et**, kif ukoll is-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Aquilina vs. Malta,** deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020, jikkontendu li r-rimedji taħt l-Att X tal-2009 ma jistgħux jingħaddu li huma miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmien il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Isostnu li la ġew stabbiliti awmenti tal-kera sostanzjali u lanqas ma taw lok sabiex is-sidien ikunu jistgħu jieħdu lura l-propjeta tagħhom u għalhekk naqas milli jindirizza l-iżbilanċ li nħoloq kontra s-sidien.

Fir-rigward tal-Att XXIV tal-2021, jikkontendu li dan xorta ma jindirizzax il-vjolazzjoni passati li saru u b'hekk għal perjodu preċedenti huma baqgħu bla rimedju. Oltre minn hekk il-kera li wieħed jista jipperċepixxi permezz ta' dan l-att hija sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta mentri l-valur fuq is-suq miftuħ jammonta għal tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) tal-istess valur.

Jikkontendu li għalkemm l-emmendi tal-2021 ġabu titjieb fis-sitwazzjoni tas-sidien, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu soffrew ir-rikorrenti fit-tgawdija tal-propjeta tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ l-Att. B'hekk hija biss din il-Qorti li tista' tipprovdi dak ir-rimedju.

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimata Doris Scorfna fejn tikkontendi li mhijiex il-leġittimu kontradittur f'din l-azzjoni, jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Joseph Abela v. Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990, u jispjegaw li l-intimata għandha interess li tkun parti fil-kawża mhux biss għal fini tal-integrita' tal-ġudizzju iżda għax jista' jkun hemm konsegwenzi li jolqtuha b'mod dirett u għalhekk għandha tkun parti mill-ġudizzju sabiex tiddefendi l-interess tagħha. Minkejja dan, isostnu li r-rimedju għandu jingħata mill-Istat u mhux mill-intimata.

Isostnu li hemm ksur tad-dritt sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u sentenzi oħrajn ċitati[1], isostnu li l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-emendi tal-2009, naqsu milli jilħqu il-bilanċ li kellhom l-obbligu li jilħqu.

Fir-rigward tal-kumpens, b'referenza għall-prinċipji stabbiliti mid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tal-25 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** isostnu li l-kumpens pekunjarju għandu jammonta għal ħamsa u tletin elf, erba' mija u sitt Ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€35,406.43) u danni non-pekunjarji bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) sabiex jirrifletti is-sitwazzjoni ekonomika li jammontaw għal elf, seba' mija u sebgħin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€1,770.32).

B'żieda ma dan b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat ta' l-Istat** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, isostnu li d-danni morali għandhom ikunu fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u ċioe fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000).

Finalment, b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anna Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, isostnu li kwalunkew spejjeż għandhom jiġu sapportati mill-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti jsostni li mhuwiex biżżejjed li r-rikorrenti jippreżentaw ċedola ta' depożitu sabiex jippruvaw it-titolu tagħhom iżda kellhom jippreżentaw prova konkreta bħal ma huma riċerki, iżda jekk kemm -il darba l-Qorti tqis iċ-ċedola ta' depożitu bħala prova konkreta, mela d-data li fiha saru sidien tal-propjeta għandha tkun l-5 ta' Novembru 2014 u ċioe d-data meta ġiet intavolata l-istess ċedola.

[1] **Mario Pace et vs Carmel Ladgargus Coppola et** deċiża fil-15 ta' Diċembru 2021, **Beyeler vs Italy** deċiża fil-5 ta' Jannar 2000u Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Jannar 2018,

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni isostni li dan huwa inapplikabbli fil-każ odjern stante li kemm il-Kap 16 u kemm il-Kap 69 kienu diġa fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, isostni li la darba kienu r-rikorrenti stess li ddeċidew li jixtru l-propjeta *de quo* nonostante l-fatt li kienu jafu li hemm kirja protetta, ma jistgħux jippretendu li jirċievu xi kumpens għal deċiżjoni li ħadu huma stess minn jeddhom. Isostni li f'dan il-każ il-liġi ma ġietx sfurzata fuq ir-rikorrenti iżda każ fejn minkejja li r-rikorrenti kienu jafu l-limitazzjonijiet kemm fuq l-awment tal-kera u kemm fuq id-diffikulta sabiex jieħdu pussess tal-propjeta xorta ddeċidew li jixtru l-propjeta għax il-prezz li ħalsu għaliha kien wieħed baxx meta kkomparat ma' dak li verament kienet tiswa. Oltre minn hekk, permezz tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, l-kirja ġiet awmentata fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena u għalhekk f'qasir żmien ser tkun mifdija.

B'referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Danel Co Ltd (C31183) vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023 isostni li spekulazzjoni vantaġġjuża tal-bini iġġib fix-xejn il-pretensjoni ta' vittma ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali.[2] Isostni li f'dan il-każ ir-rikorrenti wara seba' (7) snin minn meta akkwistaw il-fond, il-kirja ġiet awmentatha għal sebat elef Ewro fis-sena (€7,000) u meta wieħed iqis il-prezz li bih inxtrat ċertament li ma jeżistix l-isproporzjon li r-rikorrenti qedgħin jallegaw.

In linea ġenerali jgħid li 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 sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjet 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:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. 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

[2] Ara wkoll **Alexander Caruana et vs Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2021, **Joseph Scerri et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-31 ta' Jannar 2023.

huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimata Hili ma jistħoqqilhiexx din il-protezzjoni mogħtija lilhom 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.

Jissottometti li l-Qorti għandha tikkunsidra l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li joffri rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti, li a bażi tiegħu din il-Qorti għandha tiċħad kompletament it-talbiet rikorrenti. F'dan ir-rigward jirreferi għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020. Isostni li llum il-Qrati għarfu li permezz tal-artikolu 4A tal-Kap 69, il-leġislatur irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini u dana stante li l-Kap 69 ma baqax jagħmilha impossibli li s-sid jieħu lura l-pussess ta' ġidu.

Dwar it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-drittijiet tal-Bniedem isostni li dak li qed jilmentaw dwaru r-rikorrenti jmur lil hinn mill-protezzjoni mogħtija taħt il-jedd ta' smigħ xieraq u għalhekk m'għandu jinsab ebda ksur.

Dwar it-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li la darba s-sidien kollha li għandhom propjeta f'Malta u Għawdex soġġetta għal kirja magħmula qabel is-sena 1995 huma milquta bl-istess mod bil-liġi, allura wieħed ma jistax jitkellem dwar ebda għamla ta' diskriminazzjoni.

Dwar il-kumpens pekunjarju, isostni li jridu jittieħdu in kunsiderazzjoni is-segwenti fatturi:

1. Il-fatt li r-rikorrenti għażlu fl-2014 għażlu li jixtru din il-propjeta minkejja li kienu jafu li kienet soġġetta għal kirja protetta
2. Il-prezz baxx ta' wieħed u sittin elf Ewro (€61,000) li bih inxtrat il-propjeta mentri fil-fehma tal-Perit Tekniku dan iż-żmien kienet tiswa aktar minn mitejn u tmintax -il elf (€218,000).
3. Id-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fil-31 ta' Jannar 2023, fejn il-Qorti qieset il-benefiċċju li ħadu r-rikorrenti mill-istess liġijiet li qed jimpunjaw meta xtraw il-propjeta u għalhekk ma seħħet l-ebda leżjoni u għalhekk l-ammont ta' kera pagabbli ma krejax sproporzjon.
4. Id-deċiżjoni fl-ismijiet **Roberto Carlos Calleja vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fis-27 ta' Ottubru 2021 fejn il-Qorti ħadet konsiderazzjoni il-fattur tal-investiment li sar.
5. Id-deċiżjoni fl-ismijiet **Simon Mercieca vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021 fejn il-Qorti qieset il-qligħ kapitali li għamel l-attur meta approfitta ruħu mill-istat tal-liġi fiż-żmien meta xtara.

6. Li ebda kumpens ma għandu jingħata mid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021
7. Li din il-Qorti għandha tnaqqas ammont *arbitrio boni viri* li jirrappreżenta l-ispejjez tal-manutenzjoni li saru mill-inkwilina.
8. Il-parametri stabbiliti mid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li iżda m'għandhiex tintuża bħala formula matematika speċjalment f'każijiet bħal każ odjern għar-raġunijiet fuq stabbiliti.

Dwar il-kumpens non-pekunjarju isostni li r-rikorrenti ma soffrew ebda danni u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tistabilixxi danni non-pekunjarju.

Fir-rigward tat-talba li jingħata r-rimedji kollha, isostni li din il-Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tordna żgumbrament u stante l-amendi tal-2021 kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-intimata m'għandhiex tiġi preġudikata.

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

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo.*

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentaw dokumenti suffiċjenti rigward il-provenjenza tat-titolu tagħhom li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati.

Jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw il-propjeta odjerna wara rkant tal-Qorti li seħħ fit-30 ta' Ottubru 2014, li ġie segwit minn ċedola ta' depożitu intavolata fil-5 ta' Novembru 2014 u kwindi, jekk ikun il-każ, kwalunkwe kumpens set jitqies minn Novembru tas-sena 2014.

Għalhekk il-Qorti hija sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>**Eċċezzjonijijiet dwar il-prova tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimata Scorfna**</u>

L-intimati Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni u t-tielet eċċezzjonijiet 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-rikorrent Joseph Camilleri u kemm mill-affidavit tal-intimata Doris Scorfna hemm qbil li l-fond huwa mikri mir-rikorrenti lill-intimata Scorfna u ilu soġġett għal din il-kirja għall-għexieren tas-snin, u ċioe ferm qabel ma' r-rikorrenti akkwistaw l-istess propjeta. Oltre minn hekk, ġew ippreżentati estratti minn kotba ta' kera li jmorru ferm aktar lura mill-1995.

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

<u>**Eċċezzjoni li l-intimata Scorfna li mhijiex il-leġittima kontradittriċi**</u>

Skont l-<u>ewwel eċċezzjoni tal-intimata Scorfna</u> ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex 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**[3]:

> *"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'*

[3] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

> *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-intimata Scorfna.**

<u>Eċċezzjoni dwar l-*onus* tal-leżjoni tad-Dritt Fundamentali</u>

Fil-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat qed jiġi eċċeppit li t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu illi skont id-dokumentazzjoni preżentati mir-rikorrenti, huma akkwistaw l-propjeta fl-2014 permezz ta' irkant taħt l-Awtorita tal-Qorti u għalhekk ir-rikorrenti kienu ben konxji tal-protezzjoni li jagħti l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009.

Il-Qorti tinnota dak li ingħad fil-każ **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[4] fil-kuntest ta' prinċipji simili ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta-

> *Huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-kuntratt ta' enfitewsi tal-1981 kienu prevedibbli meta sar il-kuntratt billi kienu ġà daħlu fis-seħħ lemendi li saru fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u l-kummenti tal-ewwel qorti dwar in-nuqqas ta' prevedibilità ma humiex għal kollox korretti. Madankollu dan ma jwassalx għall-konsegwenzi li jrid l-Avukat Ġenerali billi l-motivazzjoni tal-ewwel qorti ma kinitx imsejsa biss fuq in-nuqqas ta' prevedibilità iżda wkoll fuq in-nuqqas ta' għażla min-naħa tal-attriċi u l-awturi tagħha. Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien*

[4] deċiża fil-11 ta' Lulju 2016

ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Fil-każ tal-lum iżda, kif osservat l-ewwel qorti, l-għażla li kellhom l-attriċi u l-awturi tagħha kienu bejn kirja imposta wara ordni ta' rekwiżizzjoni taħt l-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u l-kuntratt ta' enfitewsi. Għażlu l-kuntratt ta' enfitewsi għax dan, għalkemm jolqot ħażin id-drittijiet tagħhom, ma jolqotx ħażin daqs kirja taħt il-Kap. 125. L-għażla għalhekk ma tistax titqies waħda ħielsa u l-attriċi ma tistax titqies li, għax kienet taf bil-konsegwenzi taħt il-Kap. 158, daħlet min jeddha għal dawk il-konsegwenzi b'mod li irrinunzjat għall-protezzjoni li jagħtuha l-liġijiet li jħarsu d-drittijiet fondamentali.

Il-każ **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et**[5] kompla hekk:

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-emendi li saru fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 kienu maghrufa meta gie ffirmat il-ftehim imsemmi mill-awturi tar-rikorrenti fin 1992 izda ma jidhirx li huma kellhom ghazla libera. Li tali sitwazzjoni ta' nuqqas ta' ghazla kienet tezisti f`Malta sa zmien recenti gie kkonfermat f`diversi sentenza ta`dawn il-Qrati u anke tal-Qorti Ewropeja. L-ghazla ghalhekk ma tistax titqies bhala wahda hielsa u l-awturi tar-rikorrenti ma jistghux jitqiesu li, ghax kienu jafu bil-konsegwenzi taht il-Kap. 158, dahlu minn jeddhom ghal dawk il-konsegwenzi b'mod li rrinunzjaw ghall-protezzjoni li jaghtuhom l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali.

Il-Qorti kompliet hekk fil-każ **Thomas Cauchi et v. Avukat Ġenerali et**[6]:

Għalkemm il-fond tal-atturi ma kienx rekwiżizzjonat meta tawh b'ċens, proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq kienu rekwiżizzjonati u għalhekk it-tehdida ta' rekwiżizzjoni ta' dan il-fond ukoll kienet waħda mhux biss reali imma wkoll imminenti. Bħal fil-każ ta' Rose Borg, ir-raġuni ewlenija jekk mhux ukoll waħdanija għala l-atturi daħlu f'kuntratt ta' enfitewsi kienet sabiex jeħilsu l-proprjetà tagħhom mill-probabilità qawwija aktar milli mill-possibilità li dik il-proprjeta tintlaqat b'ordni ta' rekwiżizzjoni bħal ma diġà kienu ntlaqtu proprjetajiet oħra tagħhom fl-istess triq.

12. Għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi l-atturi kellhom għażla ħielsa meta daħlu fil-kuntratt ta' enfitewsi fit-3 ta' Frar 1983 mal-awtur tal-konvenuta Borg, u ma jistgħux jitqiesu li aċċettaw minn jeddhom il-konsegwenzi li l-kuntratt ġab miegħu, fosthom il-konverżjoni tal-enfitewsi f'kiri, iż-żjieda kontrollata fil-kera u t-tiġdid obbligatorju tal-kiri."

[5] deċiża fit-30 ta' Mejju 2018

[6] deċiża fit-2 ta' Marzu 2018

Għalkemm illum il-ġurnata, jista' jingħad li hemm ġurisprudenza stabbilita dwar l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* fejn jidħlu kuntratti ta' kirja u/jew ċens taħt il-Kap 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe li s-sidien ma kellhomx, fiż-żmien li kkonċedew il-kirjiet in kwistjoni, għażla li kienet verament ħielsa, din il-Qorti jeħtieġ li tqis il-fattispeċi partikolari tal-każ odjern, fejn kuntrarjament għall-każijiet minnha ċitati, ir-rikorrenti ma kinux dawk is-sidien li kkonċedew kirja għexieren ta' snin ilu meta kien hemm it-theddida tar-rekwiżizzjoni u lanqas ma huma l-werrieta ta' dawk is-sidien, kif sikwit ikun il-każ f'dawn il-każijiet.

Il-Qorti llum għandha quddiemha każ fejn is-sidien kienu konsapevoli li l-fond in kwistjoni kien soġġett għall-kirja ai termini tal-Kap 69, u tant u hu hekk li kienu jafu personalment kemm lill-intimata Doris Scorfna, kif ukoll lill-ġenituri tagħha, li lilhom kienet ġiet konċessa l-kirja oriġinali. Jirriżulta, partikolarment mix-xhieda tar-rikorrent Joseph Camilleri, li hu u martu kien ilhom bix-xewqa li jakkwistaw l-istess fond, minkejja li kienu jafu bil-kirja, u saħansitra fil-passat kien anke ppruvaw jakkwistaw l-fond mingħand is-sidien direttament, qabel ma eventwalment akkwistawh bl-irkant tal-Qorti.

Mill-provi jirrizulta ukoll illi l-prezz tal-bejgh kien wiehed baxx peress illi kien stmat mill-Perit tenut kont il-kirja li l-fond kien soggett ghalih.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota estensivament, dak li qalet din il-Qorti, diversament preseduta fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Danel Co. Ltd. (C 31182) vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2023.

> *16. Minn jallega li d-drittijiet fundamentali tiegħu ġew leżi jeħtieġ qabel xejn li jipprova li seħħet tali leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu. Tali dikjarazzjoni tidher li tirrappreżenta l-ovvju; pero' mhux hekk.*
>
> *17. Tul dawn l-aħħar snin l-operazzjonijiet tal-liġijiet li kienu jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1995 u li kienu in vigore sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġew ripetutament dikjarati li jiksru d-dritt fundamentali tas-sidien liema dritt huwa protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiekt tal-Bniedem.*
>
> *18. Ciononostante, jeħtieġ li kull każ jiġi eżaminat esklussivament fuq il-fatti specie partikolari tiegħu irrispettivament minn kemm sentenzi sabu t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera pre-Att XXIV-2021 leżivi tal-jeddijiet fundamentali.*
>
> *19. Mill-provi mressqa jirriżulta illi fl-4 ta' Marzu, 20126 is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-Fond għall-prezz ta' tletin elf ewro*

(€30,000) proprju peress li kien okkupat mill-inkwilini Mizzi b'kera baxx ħafna, kera protetta bil-liġijiet hawn attakkati.

20. *Fil-kors ta' dawn il-proċeduri s-soċjeta rikorrenti talbet li ssir il-prova dwar kemm jiswa l-Fond. Fuq talba tagħha l-Qorti innominat perit tekniku.*

21. *Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Ġudizzjarju David Pace ilFond għandu valur attwali fis-suq miftuħ ta' tlett mija u ħmistax-il elf ewro (€315,000).*

22. *Id-differenza bejn il-prezz li l-fond inxtara mis-soċjeta' rikorrenti fis-sena 2016 u l-valur tal-fond fis-sena 2021 skond il-perizja mitluba mis-soċjeta' rikorrenti hija astronomika, aktar minn għaxar darbiet aktar mill-prezz mixtri appena ħames snin qabel.*

23. ***Huwa minnu li r-relazzjoni saret fis-sena 2021, pero' huwa daqstant ieħor minnu illi fond li fis-sena 2016 jinxtara għall-prezz ta' €30,000 u jiġi stmat li fis-sena 2021 jiswa €315,000 hu prova ċara illi s-soċjeta' rikorrenti akkwistat fond bi prezz relattivament irriżorju proprju minħabba li kien soġġett għall-kirja protetta**.*

24. *Fi kliem l-istess direttur tas-soċjeta' rikorrenti, Mario Difesa li xhed fis-seduta tat-12 ta' April, 2022, huwa xtara bi prezz daqstant baxx għaliex il-venditur kellu bżonn il-flus. Jekk verament dan huwa minnu il-vittima ma hiex is-soċjeta' rikorrenti iżda l-venditur li kien kostrett ibiegħ bi prezz daqstant żvantaġġjuż għalih u fl-istess ħin bi prezz daqstant vantaġġjuż għas-soċjeta' rikorrenti proprju minħabba li l-Fond kien mikri b'kirja protetta.*

25. *Fuq domandi in kontro-eżami Mario Difesa ma aċċettax li huwa xtara bi prezz daqstant baxx peress li l-fond kien mikri. Pero' l-provi mressqa mill-istess soċjeta' rikorrenti juru mod ieħor.*

26. *Mario Difesa għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti kien jaf illi dan il-fond kien mikri tant li hekk ġie dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist.*

27. *Japplika perfettament għall-każ in eżami dak li ddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **D. Peak Limited vs. Avukat***

tal-Istat et. *mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2023 b'fatti specie simili għalkemm ġew attakkati t-tħaddim ta' liġijiet differenti:*

15. Minn dak li xehed il-perit tekniku jirriżulta x'negozju tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat tliet immobbli għall-prezz ta' €785,000, u dan ċertament grazzi għall-fatt li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-Kap. 158. F'dan ir-rigward huma rilevanti s-sentenzi li tat din il-Qorti fil-kawżi ***Alexander Caruana v. Doris Zarb et*** *fit-28 ta' April, 2021 u* ***Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et*** *tas-6 ta' Ottubru, 2020. Dan apparti li fiż-żmien l-akkwist l-attriċi kienet taf li t-terran u l-mezzanin kienu okkupati minn terzi b'kirja protetta. Madankollu ovvjament daħlet għan-negozju minħabba li l-prezz kien tajjeb. Hu evidenti li lattriċi tispekula fil-bini, u li kieku dan ma kienx negozju vantaġġjuż l-attriċi ma kinitx tikkonkludih.*

28. Meta tqis illi fis-sena 2016 is-soċjeta' rikorrenti xtrat fond li jiswa aktar minn €300,000 bi prezz ta' €30,000, li appena sitt snin wara qed irendilha kera ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena il-Qorti ma tqisx illi s-soċjeta' rikorrenti ġarbet ksur tal-jedd konvenzjonali tagħha kif tallega.

29. Għall-kuntrarju, aktar milli vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali l-Qorti aktar tqis illi s-soċjeta' rikorrenti għamlet profitt esaġeratament sostanzjali f'temp ta' ftit snin proprju minħabba l-liġi tal-kera kif kienet in vigore sal-31 ta' Mejju, 2021.

30. Is-soċjeta' rikorrenti ma kenitx kostretta tixtri dan il-Fond. Fi kliem id-direttur tagħha Mario Difesa, is-soċjeta' rikorrenti xtrat il-fond bħala investiment għaliex fi kliemu "Jiena nhobb ninvesti fil-proprjeta'". Għalkemm ma hemm xejn ħażin li wieħed jinvesti fil-proprjeta'; pero' mhux konsentit lil min jixtri bi prezz daqstant baxx u li appena sitt snin wara jibda jrendilu kera ekwivalenti għal ħmistax fil-mija (15%) tal-investiment, jippretendi li huwa wkoll vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali. Tista' s-soċjeta' rikorrenti tivvanta li kellha suċċess f'investiment a skapitu ta' sid preċedenti li wisq probabli kien vittima ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tiegħu, pero' ma tistax fl-istess nifs tilmenta minn xi ksur ta' jedd fundamentali.

31. L-ispekulazzjoni vantaġġjuża li għamlet is-soċjeta' rikorrenti minħabba l-liġijiet restrittivi tal-kera viġenti sal-31 ta' Mejju

2021 iġibu fix-xejn il-pretensjoni tagħha li hija vittima ta' ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

32. Hija għalhekk fondata t-tieni eċċezzjon tal-Avukat tal-Istat illi dak li minnu qed tilmenta s-soċjeta' rikorrenti ma hux xejn għajr riżultat ta' għażla ħielsa li għamlet sabiex akkwistat proprjeta' immobiljari bi prezz mill-aktar vantaġġju peress li kienet soġġetta għall-kirja protetta.

33. Għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li s-soċjeta' rikorrenti bi skop ta' spekulazzjoni xtrat fond immobiljari soġġett għal kirja protetta bil-Kap. 69 kif kien viġenti fis-sena 2016 ma saritx instantanjament vittima ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Aktar u aktar meta jitqies illi appena sitt snin wara, l-investiment/spekulazzjoni li għamlet fis-sena 2016 beda jrendilha fis-sena 2021 introjtu ta' ħmistax fil-mija (15%) fuq il-kapital investit.

Din is-sentenza ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tad-deċiżjoni tagħha tat-12 ta' Lulju 2023, fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *Li wara dak l-akkwist tiġi l-qorti u tilmenta li għall-perjodu ta' ħames snin kienet qiegħda tirċievi kera baxxa u għandha tirċievi kumpens, mhu xejn għajr abbuż tal-proċess ġudizzjarju.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, jirriżulta mix-xhieda li l-iskop ewlieni u/jew il-motivazzjoni wara l-akkwist tal-propjeta` *de quo* mir-rikorrenti kien propju li jakkwistaw il-propjeta *de quo* bi prezz irħas minn dak li verament kienet tiswa. Il-Qorti tirreferi partikolarment għall-kontro-eżami tar-rikorrent **Joseph Camilleri** fejn ingħad is-segwenti:

Avukat: *Mela kontu tafu li l-kirja hija protetta, jiġifieri hemm in-nies bil-kirja protetta u xorta xtrajtu, għaliex?*

Xhud: *Ifhimina jien allavolja aħna wkoll qegħdin nikbru imma għidna min hemm ġo fiha qed jikber ukoll u għidna li din għada pitgħada ħa tiġi f'idejna jew f'idejn it-tfal*

Avukat: *Jiġifieri ara ngħidx sew li meta qiestu l-prezz tiegħu, prezz baxx, xorta waħda deherilkom li kien jaqblilkom tixtruha din il-propjeta?*

Xhud: *Għalhekk għax kien prezz baxx għalina.*

Avukat: *Tikkonferma?*

Xhud: *Iva.*

...

Xhud: *Le din ilna nafuhom lis-sidien ta' qabel konna nafuhom żmien jekk niftakar sewwa 20 sena ilu pruvajna nixtruh imma kien hemm wieħed mill-aħwa li oġġezzjoni. Dak iż-żmien ħadnih ħafna ħafna irħas.*

Issa jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw il-propjeta` odjerna għall-prezz ta' wieħed u sittin elf Ewro (€61,000) meta skont ix-xhieda u l-istimi tal-Perit Tekniku kienet tiswa ċirka mitejn u tmintax -il elf (€218,000). Jirriżulta mill-istima tal-irkant tal-Qorti li l-prezz kien baxx hekk unikament minħabba li l-propjeta kienet soġġetta għall-kirja protetta, l-istess kirja li r-rikorrenti llum qed jilmentaw dwarha minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

B'kalkolu sempliċi jirriżulta li fl-akkwist tagħhom, ir-rikorrenti ħallsu inqas minn terz tal-valur veru ta' dik il-propjeta`. Barra minn hekk f'temp ta' seba' snin, il-kirja fuq il-propjeta` ġiet stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ammont ta' €7,000 fis-sena. Jekk wieħed jagħmel komputazzjoni sempliċi u għas-saħħa tal-argument jikkalkola kemm kellha tkun il-kirja fl-aħħar snin a bażi tat-tnejn fil-mija (2%), kif tiġi kkalkolata mill-istess Bord, jirriżulta li l-kirja kellha tkun dik ta' ċirka erbat elef, tliet mija u sittin Ewro (€4,360) fis-sena. F'dan il-każ ir-rikorrenti permezz tal-investiment tiegħu, għalkemm mhux fi flus kontanti, akkwistaw ħafna aktar minn dak il-valur għax dak li akkwistaw b'wieħed u sittin elf Ewro (€61,000) kellu valur ferm akbar.

Din il-Qorti tagħmilha ċara li ma tara xejn ħażin fi spekulazzjoni ta' propjeta`. Wara kollox, kif ikkonfermat mir-rikorrent stess, dan kien investiment li fil-futur ser irendi għaliex il-pussess tal-propjeta` b'mod naturali xi darba ħa jgħaddi għandhom jew għand il-werrieta tagħhom. Iżda din il-Qorti bl-ebda mod mhi ser tippermetti li l-fattur primarju li rrenda l-investiment tar-rikorrenti dak li hu, ser jintuża sabiex ir-rikorrenti jieħdu kumpens ulterjuri mill-Istat. Kieku l-Qorti tippermetti dan, tkun mhux biss inġustizzja iżda insult u abbuż lejn kull persuna f'dan l-istat li tħallas it-taxxa. Din il-Qorti ċertament li mhux ser tkun qed tippermetti dan it-tip ta' abbuż!

Għalhekk il-Qorti ser tkun qed tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi bil-fatt li r-rikorrenti xtraw propjeta soġġetta għal kirja protetta bil-Kap. 69 kif kien viġenti fis-sena 2014, ma saritx instantanjament vittima ta' ksur tad-dritt fundamentali tagħha kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan speċjalment in vista tal-fatt illi seba' snin

wara, l-investiment li għamlu fis-sena 2014 beda jrendi fis-sena 2021 b'tali mod li l-kapital investit ser ikun mifdi fi ftit aktar minn tmien snin.

DECIDE

GHALDAQSTANT, ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tghaddi sabiex ticħad it-talbiet kollha rikorrenti stante li l-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma soffrewx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Spejjeż kollha, inkluż tal-intimata Scorfna, jitħallsu mir-rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur