PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **496/2021**

JOSEPH AZZOPARDI (KI 849247M)
ANNA DEBONO (KI 302552M)
BERNARD AZZOPARDI (KI 383557M)
RAYMOND AZZOPARDI (KI 205045M)
FRANCIS SIVE FRANK AZZOPARDI (KI 185549M)
SUOR ROSITA FIS-SEKLU ROSE MARY AZZOPARDI (KI 437446M)

vs

AVUKAT TAL-ISTAT,
VICTOR SCHIAVONE (KI 0717549M) U
MARGARET SCHIAVONE (KI 0491860M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 8 ta' Lulju 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Eworpea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti **Joseph Azzopardi et** ippremettew:

   a. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **44, Triq il-Vitorja, l-Isla**, li huma akkwistaw per via di successione mill-eredita' tal-mejta ommhom Gemma Azzopardi, li mietet fil-15 ta' Jannar 2014, u li l-wirt tagħha ddevolva b'testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras tat-23 ta' Ġunju 1995;

   b. Illi missier ir-rikorrenti, il-mejjet Nicholas sive Lino Azzopardi, ppremwora lil martu u miet fl-1 ta' Ottubru 2003, kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tiegħu tat-23 ta' Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras;

   c. Illi l-wirt tal-mejta Gemma Azzopardi ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-24 ta' April 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef;

   d. Illi l-imsemmija Gemma Azzopardi akkwistat il-proprjeta' fuq imsemmija b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħha Joseph Mallia Milanes li miet fid-29 ta' Jannar 1960 u Frances Mallia Milanes li mietet fis-27 ta' Ġunju 1951;

   e. Illi l-fond in kwestjoni mhux fond dekontrollat;

   f. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Schiavone għal dawn l-aħħar 34 sena, u cioe mill-1987, bil-kera miżera ta' **LM20.00c** fis-sena, u llum bil-kera ta' **€230.20c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, li jitħallsu

kull sitt xhur, kull l-1 ta' Frar u l-1 ta' Lulju ta' kull sena, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-ogħli tal-ħajja;

g. Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimati Schiavone qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€230.20c** fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

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

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

j. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;

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

l. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

m. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci vs Malta*** **no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u *Lindheim and Others vs Norway* nru 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2021 u *Zammit and Attard Cassar vs Malta* applikazzjoni nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; *Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet *Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019**;

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

o. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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' Jananr 2014 u *R&L s.r.o. and Others* § 108);

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

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

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

qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ***Franco Buttigieg & Others vs Malta*** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u ***Albert Cassar vs Malta*** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;

s. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Nru 89/2018 LM fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et*** fit-8 ta' Mejju 2019, din il-Qorti ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża **Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet *Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020**;

t. Illi in vista tal-każistika suriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din il-Qorti;

u. Illi huma għandhom id-danni kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-**Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru 161/2019/1** fl-ismijiet ***Sammut Carmel sive Charles v Dimech Maria Stella et***, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż li r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna:

   i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Victor Schiavone (KI 0717549M) u Margaret Schiavone (KI 0491860M) għall-fond 44, Triq il-Vitorja, l-Isla, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

   ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

   iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi;

   iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikros odjern sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnax (12) t'Awwissu 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sebgħa (7) t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. L-**<u>Avukat tal-Istat</u>** wieġeb għar-rikors kostituzzjonali permezz ta' risposta ppreżentata fit-13 ta' Settembru 2021, fejn eċċepixxa:

   a. Illi, in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz 44, Triq il-Vitorja, l-Isla. Di piu', ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

   b. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempeestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* u jawmentaw il-kirja;

   c. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni, u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

   d. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-Avukat tal-Istat jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante illi huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet li kienu qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

   e. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi

mdaħħla bl-Att X tal-2009, mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu partikolari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprejta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

f. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat saħansitra bl-Att X tal-2009 minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-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;

g. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

h. Illi inoltre, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex

kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta', imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

i. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li 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, is-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilini u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħu jitolbu reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

j. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma jgħaddux mill-*means test*. Illi anke f'każ li l-inkwilini jgħaddu mill-*means test,* il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, l-Artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat, jagħti lis-sidien dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilini għandhom residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tagħhom u ta' familthom. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini tal-Artikolu 2(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

k. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proprozjonalita' u dwar id-

diffikolta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-liġi, b'dana illi kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

l. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

m. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-*White Papaer* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju 2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

n. Illi f'kull każ u fir-rigward l-ewwel talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din il-Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-żgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjeta'. Konsegwentement, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

o. Illi fir-rigward ir-raba' talba u l-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenzza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et***, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fit-29 ta' Novembru 2013;

p. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din il-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-Avukat tal-Istat jirrileva illi fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

q. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għal dawn ir-raġunijiet, l-intimat Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

7. B'risposta datat sittax (16) ta' Settembru 2021, il-konvenuti **<u>Victor Schiavone u Margaret Schiavone</u>** eċċepew:

   a. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-intimati Schiavone in toto stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għar-raġunijiet li kienu qed jiġu elenkati fir-risposta tagħhom mingħajr preġudizzju għal xulxin;

   b. Illi preliminarjament, l-intimati Schiavone m'humiex il-leġittimi kuntradittturi għat-talbiet tar-rikrorenti stante li huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku, liema liġi għadha *in vigore* sal-ġurnata tal-lum u barra minn hekk huma ma jistgħu jagħtu l-ebda rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem li *del resto* ma kkommettewx u wisq anqas m'għandhom ebda setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż;

   c. Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet illi jsegwu, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħa kostituzzjonali tagħha fil-konfront tal-intimati Schiavone ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta'

Malta u tal-Artikolu 4(2) Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi r-rikorrenti qegħdin ifittxu rimedju straordinarju mingħajr ma qabel ħadu passi legali quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

d. Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u għall-eċċezzjonijiet kollha li jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom stante li huma baqgħu regolarment jaċċettaw il-kera mingaħjr ebda riżerva, liema kera l-intimati Schiavone baqgħu iħallsu, u dan kif kien ser jiġi pruvat fil-kors ta' din il-kawża. Oltre dan, l-intimati Schiavone dejjem ħallsu puntwalment dak illi kien dovut minnhom legalment;

e. Illi r-rikorrenti erronjament eċċepew li l-kera oriġinarjament imħallsa mill-intimati Schiavone kienet dik ta' għoxrin Lira Maltija (LM 20) fis-sena, meta l-kera proprja kienet dik ta' erbgħin Lira Maltija (LM 40) kull sitt xhur;

f. Illi l-intimati Schiavone dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza ta' dan. L-intimati Schiavone m'għandhomx jiġu kkundannata la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex iħallsu xi kumpens bħala danni;

g. Illi l-intimati konjuġi Schiavone qegħdin jokkupaw il-fond de quo b'titolu validu u rikonoxxut kemm mil-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxew l-istess titolu tal-intimati għal żmien li jmur oltre d-data li istitwew dawn il-proċeduri, kif kellu jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ, u kwindi ma jistgħux jargumentaw illi setgħu sofrew xi ksur ta' drittijiet li jista' jkun imputabbli lill-intimati Schiavone;

h. Illi għandu wkoll jingħad illi l-intimati Schiavone għamlu diversi xogħolijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif kellu jirriżulta fil-mori u s-

smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din il-Qorti tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond, u għal liema benefikati l-intimati Schiavone kienu qed jirriżervaw id-dritt għal azzjonijiet ulterjuri;

i. Illi l-intimati Schiavone jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi u għalhekk m'għandhomx lanqas isofru l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhom bl-ebda mod jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni;

j. Illi ma hemm ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati Schiavone, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skont il-liġi viġenti u raġonevolment adegwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwestjoni u in oltre r-rikorrenti għandhom rimedji adegwati sabiex jitolbu awment fil-kera;

k. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, *"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 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)..."*;

l. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid fozuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

m. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati Schiavone rrelevaw li skont il-proviso tal-istess artitkolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta', skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

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

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

l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

p. Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

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

r. Illi bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini, u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien;

s. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li setgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

8. Waqt is-seduta tas-sebgħa (7) t'Ottubru 2021, ir-rikorrenti talbu illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jistima l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin. L-intimat Avukat tal-Istat oġġezzjona in kwantu intalab illi r-rapport isir mis-sena 1987, stante illi r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond fl-2014. Madanakollu, din il-Qorti laqgħet it-talba kif dedotta, u nnominat lill-Perit Michael Lanfranco bħala l-Perit Tekniku;

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta’ Joseph Azzopardi et datat disgħa u għoxrin (29) ta’ Lulju 2021 u l-affidavit ta’ Joseph Azzopardi anness miegħu bħala **Dok JA1**. Il-Qorti rat ukoll il-ħames dokumenti annessi mal-affidavit ta’ Joseph Azzopardi, u cioe: (a) testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras tat-23 ta’ Ġunju 1995 (**Dok A**); (b) dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ Nicola Azzopardi tat-23 ta’ Frar 2004 fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras (**Dok B**); (c) kuntratt tal-24 ta’ April 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef (**Dok C**); (d) kuntratt ta’ diviżjoni tas-7 ta’ Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb (**Dok D**); u (e) ċertifikat ta’ non-dekontroll (**Dok E**);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata tlettax (13) ta’ Settembru 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Victor u Margaret Schiavone datata sittax (16) ta’ Settembru 2021, u l-kopja mill-ktieb tal-kera annessa magħha u mmarkata **Dok VS**;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa (7) t’Ottubru 2021 illi permezz tiegħu nnominat lill-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, f’intervalli ta’ ħames snin;

13. Rat illi waqt is-seduta tas-sebgħa (7) t’Ottubru 2021 ir-rikorrenti ddikjaraw li ma kellhomx provi x’iressqu salv dak li kellu jirriżulta mir-riżultanzi tar-rapport tal-perit Tekniku;

14. Rat l-affidavit ta’ Victor Schiavone preżentat permezz ta’ nota fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-erbgħa (4) ta’ Novembru 2021 u mmarkat ukoll bħala **Dok VS**;

15. Rat illi waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta’ Novembru 2021, l-intimati Schiavone ddikjaraw illi ma kellhomx provi oħra x’iressqu salv il-ħtieġa li jittella’ l-Perit in eskussjoni;

16. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami tar-rikorrent Joseph Azzopardi waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Novembru 2021;

17. Rat ir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Michael Lanfranco kif debitament maħluf nhar it-tmintax (18) ta' Novembru 2021;

18. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-intimat Avukat tal-Istat bil-miktub lill-Perit Michael Lanfranco, preżentati permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħamsa (5) ta' Jannar 2022;

19. Rat it-tweġibiet tal-Perit Michael Lanfranco għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-intimat Avukat tal-Istat bil-miktub, preżentati fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2022;

20. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-intimati Victor Schiavone u Margaret Schiavone bil-miktub lill-Perit Michael Lanfranco, preżentati permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar nhar l-ewwel (1) ta' Frar 2022;

21. Rat it-tweġibiet tal-Perit Michael Lanfranco għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-intimati Victor Schiavone u Margaret Schiavone bil-miktub, preżentati fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sittax (16) ta' Frar 2022;

22. Rat illi waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Marzu 2022 l-intimati kolha ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata dsatax (19) t'April 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Schiavone datata għaxra (10) ta' Ġunju 2022, u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata ħmistax (15) ta' Ġunju 2022;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. **<u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat rigward Prova tat-Titolu fuq il-Fond u l-Ftehim tal-Kirja</u>**

25. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova: (a) tat-titolu tal-fond 44, Triq il-Vitorja, l-Isla, u (b) tad-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja, u li l-kirja hija mħarsa bil-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. Din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[1]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

27. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[2], fejn, b'refereneza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[3], il-Qorti sostniet:

---

[1] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[2] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[3] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

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. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

28. Jirriżulta mill-provi miġjuba mir-rikorrenti illi:

(a) Mal-mewt tal-ġenituri tagħha Joseph Mallia Milanes u Frances Mallia Milanes nhar id-29 ta' Jannar 1960 u 27 ta' Ġunju 1951 rispettivament, Gemma Azzopardi, u cioe omm ir-rikorrenti, akkwistat terz indiviż tad-*"dar numru ħamsin (50) Triq il-Vitorja Senglea b'valur ta' mija u tmintax-il elf u ħames mitt Ewro"*, liema fond jidher lil din il-Qorti illi huwa l-fond in kwestjoni, u dan skont kif jirriżulta minn **Dok D** anness mal-affidavit tar-rikorrent Joseph Azzopardi, a fol 21 tal-proċess;

(b) Permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Charles Vella Zarb nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2011 (vide **Dok D** anness mal-affidavit tar-rikorrent Joseph Azzopardi, a fol 21 tal-proċess), Gemma Azzopardi u ħutha ddikjaraw illi kienu qed jaqsmu l-assi derivanti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom fi tliet porzjonijiet ta' valur indaqs skont il-pjan ta' diviżjoni illi kienet annessa mal-istess att, inkluż il-proprjeta' in kwestjoni. Sfortunatament, ir-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw il-pjan ta' diviżjoni anness mal-istess att, u għalhekk din il-Qorti ma tistax tikkonstata, minn dan id-dokument, jekk il-porzjon illi ġie assenjat lil Gemma Azzopardi kienx effettivament jinkludi l-proprjeta' in kwestjoni;

(c) Madanakollu, mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tar-rikorrenti wara l-mewt t'ommhom Gemma Azzopardi, pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Andrea Micallef nhar l-erbgħa u għoxrin (24) t'April 2014, jirriżulta illi fid-data tal-mewt tagħha nhar il-ħmistax (15) ta' Jannar 2014, l-istess Gemma Azzopardi kienet tippossjedi, *"Il-fond uffiċjalment immarkat bin-numru erbgħa u erbgħin (44) fi Triq il-Vittorja, l-Isla, liema proprjeta' tinsab presentement okkupata minn terzi persuni. Liema proprjeta' qiegħed jiġi attribwit il-valur ta' ħamsin elf Ewro (€50,000)"* (vide **Dok C** anness mal-affidavit tar-rikorrent Joseph Azzopardi, a fol 16 tal-proċess). Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi Gemma Azzopardi kienet akkwistat l-istess fond permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni suriferit;

(d) Permezz tal-istess dikjarazzjoni *causa mortis*, il-proprjeta' in kwestjoni ġiet trasmessa *causa mortis* fuq ir-rikorrenti, illi jirriżulta, kemm mill-istess dokument, kif ukoll mit-testment *unica charta* pubblikat fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 1995 (vide **Dok A** anness mal-affidavit tar-rikorrenti Joseph Azzopardi, a fol 9 tal-proċess), illi huma l-eredi ta' Gemma Azzopardi;

29. Din il-Qorti hija tal-fehma illi <u>ġie sodisfaċentement pruvat, sal-grad rikjest mil-liġi għal proċeduri ta' din ix-xorta, illi r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-fond in kwestjoni</u>. Dan jikkonfermah ukoll l-intimat **<u>Victor Schiavone</u>**, illi fl-affidavit tiegħu[4] jgħid, *"Bdejna nikru l-fond mingħand Ms Maria Mallia Milanes [...]. Il-kirja bqajna nħallsuha direttament lil Ms Maria Mallia Milanes, u iktar tard lil Prokuratur u iktar tard lil Joseph Azzopardi,* ***<u>bħala wieħed mill-werrieta tal-imsemmi fond</u>****."*[5] In oltre, l-Avukat tal-Istat ma jikkontesta xejn minn dan, tant illi lanqas jindirizza din l-eċċezzjoni tiegħu stess fin-nota ta' sottomissjonijiet minnu preżentata;

30. F'dak illi jirrigwarda t-tieni parti tal-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Avukat tal-Istat, il-Qorti tinnota illi dan il-fatt mhux biss ġie konfermat mir-rikorrent **<u>Joseph Azzopardi</u>** stess, *"Illil-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati*

[4] Vide **Dok VS** a fol 55 tal-proċess
[5] Emfasi ta' din il-Qorti

Schiavone għal dawn l-aħħar 34 sena, u cioe mill-1987"[6], iżda saħansitra anke l-intimat **<u>Victor Schiavone</u>**, fl-affidavit tiegħu[7] jikkonferma, *"Bdejna nikru l-fond mingħand Ms Maria Mallia Milanes fl-1987 għall-prezz ta' erbgħin Lira Maltija (LM40) kull sitt xhur, u dan ai termini ta' ftehim bejnietna verbalment"*. Għaldaqstant <u>huwa evidenti illi l-kirja kienet fis-seħħ saħansitra qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995, u konsegwentement regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>;

31. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u>**.

B. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Intimati rigward Rimedji Ordinarji a disposizzjoni tar-Rikorrenti</u>

32. Fit-tieni eċċezzjoni sollevata minnu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-proċedura odjerna hija intempestiva, stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja. L-istess eċċezzjoni ġiet sollevata mill-intimati Schiavone fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħhom għar-rikors promotur;

33. Primarjament, f'dak illi jirrigwarda l-proviso tal-Art 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso tal-Art 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta ċitati mill-intimati Schiavone, ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Elvia Scerri et vs Awtorita' tad-Djar et***[8]:

> *31. Illi huwa risaput li bil-proviso għall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Konvenzjoni, il-Leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni prudenti tal-Prim'Awla fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha biex, min-naħa l-waħda ma jitħallewx isiru kawżi kostituzzjonali jew taħt il-*

[6] Vide **Dok JB1** anness mar-rikors promotur a fol 6 tal-proċess
[7] Vide **Dok VS** a fol 55 tal-proċess
[8] Rik Nru 59/2010, Qorti Kostituzzjonali, 13 t'April 2018

Kap 319 inutilment, iżda min-naħa l-oħra jiġi assigurat li f'każijiet li jimmeritaw li jiġu eżaminati sew taħt il-lenti Kostituzzjonali jew tal-Konvenzjoni, dawn jiġu hekk eżaminati fid-dawl tar-rimedju jew rimedji li huma jew kienu disponibbli favur il-persuna li tkun qed tallega vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha. Indubitament, il-provisos marbutin maż-żewġ Artikoli appena msemmija ma humiex intiżi biex il-Qorti taħrab mir-responsabbilta' li tieħu konjizzjoni ta' ilmenti ta' natura kostituzzjonali, iżda mill-perspettiva l-oħra wieħed irid iqis li jekk hemm jew kien hemm rimedji ordinarju adegwati u effettivi, il-Qorti fil-ġurisdizzjoni tagħha kostituzzjonali għandha l-fakolta' tidderiġi ruħha lejn ir-rifjut tal-eżerċizzju tas-setgħat tagħha taħt l-Artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq indikat iżda dejjem meħud kont tal-gravita' tal-leżjoni lamentata, il-konsegwenzi għall-applikant tal-istess leżjoni u l-interess aktar ġenerali tal-pubbliku filli tiġi kjarifikata l-pożizzjoni kostituzzjonali.

34. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament. Minn qari tar-risposti tal-intimati, għar-rikors promotur, jidher illi huma qegħdin jibbażaw dawn l-eċċezzjonijiet tagħhom fuq l-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021. Filwaqt illi l-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 sejrin jiġu trattati f'aktar dettal taħt kap separat aktar 'il quddiem, din il-Qorti tinnota illi l-lanjanza illi qed jallegaw li qed isofru r-rikorrenti hija waħda illi tmur lura sa mill-1987. Konsegwentement, għalhekk, irrispettivament mir-rimedji ordinarji illi seta' kellhom għad-disposizzjoni tagħhom ir-rikorrenti fid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, din il-Qorti xorta waħda għandha r-responsabbilita' illi tindaga jekk effettivament kienx hemm xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti **qabel** ngħataw dawn ir-rimedji, stante illi r-rimedji illi għandhom għad-disposizzjoni tagħhom illum ir-rikorrenti bl-ebda mod m'huma ser jikkumpensaw lir-rikorrenti għal xi ksur tad-drittijiet

fondamentali tagħhom. Dan huwa punt illi diġa kellha l-opportunita' illi tagħmel din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Silvana Vella et vs Avukat tal-Istat et***[9],

> *L-artikolu 3 tal-Kap 69 jippreKludi lir-Rikorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħolli jew jvarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda huwa prekluż milli jagħti dan il-permes sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Tabilħaqq, kif ġie kemm-il darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreża tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa' talba f'dan is-sens (ara ad eżempju* **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015). Magħdud dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jistgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għal-lanjanza tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilta' li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.*
>
> *Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, r-rimedju invokat mill-imsemmija intimati ma jistax jitqies bħala wieħed effettiv għal-lanjanzi tar-Rikorrenti.*

---

[9] Rik Nru 33/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Toni Abela, 2 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

35. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati Schiavone fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħhom qegħdin jiġu **miċħuda**.

C. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat rigward il-Perjodu qabel ir-Rikorrenti akkwistaw titolu fuq il-proprjeta' in kwesjtoni

36. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwestjoni, u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

37. Din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[10], b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[11], irriteniet illi:

> *17. Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.*

38. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[12] fir-rigward tal-*locus standi* ta' wlied illi akkwistaw proprjeta' rekwiżizzjonata mill-wirt ta' missierhom:

> *15. Fir-rigward tal-appellati l-oħra, u cioe Doreen Grima u Joseph Grima, jirriżultaw li dawn l-appellati huma wlied*

[10] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[11] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[12] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021

il-mejjet Philip Grima, u li akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ex lege ta' missierhom. Għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Dan il-każ pero' jitratta drittijiet ta' natura patrimonjali u għaldaqstant il-Qorti tqis illi huwa legalment possibbli għall-appellati Doreen u Joseph Grima, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien l-awtur tagħhom.

39. Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni wara illi għamlet ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[13], fejn kien ġie osservat illi:

[L]-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-eżami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligħ soffert mill-awturi fid-dritt tagħhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux għal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi tagħhom.

[13] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017

40. Fuq l-istess prinċipju mxiet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar u l-Avukat tal-Istat***[14], fejn ingħad:

> *Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwestjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Tereża Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala l-eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat, u kompliet il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx tittratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata.* [**Karpylenko v. Ukraine** (QEDB, 11/02/2016)] *Pero', kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu w indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi* [**Micallef v. Malta** (QEDB, 15/10/2009)] *Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta' tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun*

[14] Rik Nru 62/2020, Qorti Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022

b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni [**Micallef v. Ukraine** (QEDB, 15/10/2009); **Akbay and Others v. Germany** (QEDB, 15/10/2020)]. *Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien Salvu Muscat.*

41. Dan wara illi, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[15], il-Qorti Kostituzzjonali kienet tenniet:

> *26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u cioe' minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens.*

Dan l-insenjament kien proprju l-insenjament illi fuqu, *inter alia*, strieħet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[16];

42. Jirriżulta għalhekk minn ġurisprudenza kostanti illi m'hemm xejn illi jimpedixxi lir-rikorrenti milli jitolbu kumpens għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom saħansitra anke **qabel** illi huma saru proprjetarji tal-

[15] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[16] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022

proprjeta' in kwestjoni. Konsegwentement qiegħda tiġi **miċħuda** wkoll l-eċċezzjoni sollevata fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

43. Primarjament, il-Qorti tinnota illi l-intimati Schiavone jagħmlu referenza fir-risposta tagħhom għar-rikors promotur għal leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi huwa artikolu illi di solito jiġi wkoll trattat f'kawżi simili għal dawk odjerni. Din il-Qorti, iżda, tissenjala illi r-ikorrenti, fit-talbiet tagħhom, jagħmlu biss referenza għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Difatti, l-intimat Avukat tal-Istat irrisponda għat-talbiet attriċi u għamel is-sottomissjonijiet tiegħu biss fir-rigward tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa fatt magħruf u prinċipju legali ben stabbilit illi l-Qorti hija limitata għal dak kontenut fit-talbiet rikorrenti, u għaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Schiavone fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ser tillimita ruħha għal indaġini dwar jekk seħħitx xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

44. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi 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 ta' proprjeta' skont l-*

interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

45. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[17]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph 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 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

46. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni

[17] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

47. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[18] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati matul is-snin, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

[18] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

48. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat u l-intimati Schiavone in kwantu jeċċepixxu illi l-iskop wara l-liġijiet illi ġew promulgati bl-intiż illi jiġi kontrollat l-użu tal-proprjeta', kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati preċiżament sabiex tiġi garantita akkomodazzjoni soċjali lil kulħadd. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

49. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[19]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[20] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-*

[19] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

[20] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[21] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

[21] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

50. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[22], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009 bħal fil-każ odjern, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament

[22] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

51. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, bħal fil-każijiet kollha l-oħra msemmija fil-ġurisprudenza suċitata, ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa mill-1987, la huma, u lanqas l-ante-kawża tagħhom ma kellhom kontroll fuq deċiżjonijiet illi kienu jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarja. Kienet il-liġi li ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, jekk il-kirja tiġix terminata jew le, u meta tiġi terminata l-kirja, u mhux ir-rikorrenti nfushom jew l-ante-kawża tagħhom. Filwaqt illi huwa minnu illi permezz tal-Att X tal-2009, il-liġi tat il-possibilta' illi tiġi awmentata l-kirja, il-kirja minima stabbilita għal dar residenzjali telgħet biss għal €185.00 fis-sena, ai termini tal-Artikolu 1531Ċ, u setgħet tiġi awmentata b'persentaġġ żgħir fis-sena skont iż-żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni. Difatti, il-Qrati Maltin diġa kellhom l-okkażjoni jiddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Fost oħrajn, intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[23] illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

52. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-

[23] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015

żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

53. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

E. L-Att XXIV tal-2021

54. L-Avukat tal-Istat, fir-risposta tiegħu, jagħmel referenza għall-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, liema Att introduċa fil-liġi proċeduri maħsuba sabiex proprjetarji illi sabu ruħhom fis-sitwazzjoni illi sabu ruħhom fiha r-rikorrenti fil-każ odjern, ikollhom il-possibilta' illi jfittxu rimedju illi permezz tiegħu jieħdu xi forma ta' kontroll fuq il-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji;

55. Fl-ewwel lok, hekk kif diġa kellha l-opportunita' din il-Qorti taċċenna aktar 'il fuq, jiġi mfakkar illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti jmorru lura sa minn Novembru 1987. L-Att XXIV tal-2021 huwa effettiv biss mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, u la japplika b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jista' jagħti kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġie introdott l-istess Att;

56. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Helen armla minn Nazzareno sive Reno Sammut vs Awtorita' tad-Djar et***[24]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att riċenti Numru XXIV tal-2021 saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilta' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrent, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru r-rikorrenti u l-antenati tagħha fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu għas-snin ta' qabel.*

57. B'mod simili ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Scicluna et vs Avukat Ġenerali et***[25]:

> *Jiġi sottolineat pero' li għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħala rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru r-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel.*

L-istess insenjament ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija mill-istess Qorti fl-ismijiet ***Mario Pace et vs Carmel Ludgardus Coppola et***[26];

58. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament. L-Att XXIV tal-2021 sejjer biss jirrimedja l-pożizzjoni tar-rikorrenti mis-sena 2021 'il quddiem, iżda żgur illi

---

[24] Rik Kostituzzjonali Nru 110/2020, Qorit Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat)
[25] Rik Nru 179/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 15 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)
[26] Rik Nru 84/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 15 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

mhux sejjer jirrimedja b'xi mod il-pożizzjoni illi sabu ruħhom fiha r-rikorrenti sa mill-1987;

59. Madanakollu, din il-Qorti tosserva illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġiet indirizzata bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Difatti, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza fin-nota t'osservazzjonijiet tiegħu għall-fatt illi diġa ġew intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera proċeduri fit-termini tal-emendi introdotti fil-liġi permezz ta' dan l-att, b'dana illi jidher illi r-rikorrenti huma konxji tal-fatt illi llum il-ġurnata għandhom rimedju illi permezz tiegħu jistgħu jfittxu illi jerġgħu jieħdu kontroll fuq il-proprjeta' tagħhom, kemm f'dik illi hija kera, kif ukoll f'dik illi hija terminazzjoni jew kontinwazzjoni tal-kirja. Għaldaqstant, għall-fini ta' kumpens, din il-Qorti sejra tikkalkula tali kumpens limitatament sa Mejju 2021.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

60. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[27], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **sitt mitt elf elf Ewro (€600,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-istess fond fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu bejn 1987 u Lulju 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€1,465
1992	1996	€2,401
1997	2001	€4,288
2002	2006	€5,738
2007	2011	€10,334
2012	2016	€9,324
2017	2020	€13,556

[27] Vide paġna 6 tar-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 71 tal-proċess

2021		€19,200
	Valur Totali ta' Kera illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti u / jew l-Ante-Kawża Tagħhom	**€ 254,730**

61. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[28], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba***

[28] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

***vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Tekniku kemm mill-Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimati Schiavone. Filwaqt illi fil-maġġor parti tagħhom, ir-risposti tal-Perit Tekniku kienu jirreferu għal osservazzjonijiet u fatti illi kienu diġa ġew sottolineati fir-rapport tiegħu, din il-Qorti tinnota illi ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Jidher għalhekk illi l-partijiet kienu sodisfatti bit-tweġibiet tal-Perit Tekniku, u ma kellhom l-ebda oġġezzjoni għar-rapport kif redatt. Konsegwentement, din <u>il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt, u tagħmilhom tagħha, filwaqt illi tieħu in konsiderazzjoni wkoll ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet illi sarulu in eskussjoni mill-intimati</u>;

62. F'dan l-istadju, din il-Qorti tħoss illi jkun opportun illi tfakkar illi minkejja illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rikorrenti għandhom dritt ukoll għal kumpens għal-leżjoni illi sofrew l-ante-kawża tagħhom, u cioe l-ġenituri tagħhom, per kawża tal-effetti tal-liġijiet in vigore matul is-snin, ma jkunx ġust u ekwu illi l-kumpens pekunjarju jiġi kalkulat minn din il-Qorti fuq l-intier tal-proprjeta' meta effettivament, sa meta saret id-diviżjoni illi permezz tagħha Gemma Azzopardi akkwistat il-proprjeta' fl-intier tagħha, hija kienet proprjetarja biss ta' **<u>terz indiviż</u>** mill-proprjeta' in kwestjoni.

Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti sejra tikkalkula kumpens pekunjarji fi kwota *pro rata* għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2011, u cioe mis-sena meta bdiet il-kirja sas-sena meta ġie pubblikat il-kuntratt ta' diviżjoni illi permezz tiegħu Gemma Azzopardi ġiet assenjata l-proprjeta' in kwestjoni fl-intier tagħha;

63. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

64. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti

tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[29]:

> *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).*

[29] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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.

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).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

65. Din il-Qorti tinnota illi l-kera illi kienet qed tiġi perċepita mill-ante-kawża tar-rikorrenti hija kontestata mill-intimati Schiavone. Filwaqt illi r-rikorrenti jsostnu fir-rikors promotur illi l-kera perċepita minn ommhom, u konsegwentement minnhom, sas-sena 2007 kienet fl-ammont ta' għoxrin Lira Maltin (LM 20) kull sitt xhur, l-intimati Schiavone jsostnu illi l-kera kienet fl-ammont ta' erbgħin Lira Maltin (LM 40) kull sitt xhur[30], u jippreżentaw ukoll kopja tal-irċevuti tas-sena 1999 sabiex jissostanzjaw dan il-punt[31]. Peress illi dawn il-kopji tal-irċevuti huma l-unika prova ċara u dokumentata illi għandha quddiemha din il-Qorti tal-ammont illi effettivament kien jitħallas bħala kera, u peress illi r-rikorrenti fl-ebda punt ma jsemmu illi l-kirja żdiedet qabel is-sena 2007, <u>din il-Qorti sejra tikkonsidra l-ammont ta' LM40 kull sitt xhur, u cioe LM80 fis-sena (illum ekwivalenti għal €186.40), bħala l-kirja illi effettivament kienet titħallas mill-intimati Schiavone sal-2007</u>;

66. In oltre, f'dak illi jirrigwarda l-ammont ta' kera illi tħallas bejn is-sena 2007 u 2021, din il-Qorti tinnota illi jidher illi mhux kontestat illi l-kirja żdiedet fit-termini tal-Att X tal-2009, sakemm illum laħqet is-somma ta' **€230.20 fis-sena**; iżda, madanakollu, ma ġiet preżentata l-ebda prova ċara u/jew dokumentata tal-ammonti illi tħallsu matul is-snin, għajr dak illi jgħidu l-

[30] Vide affidavit tal-intimat **Victor Schiavone** a fol 55 tal-proċess
[31] Vide **Dok VS** anness mar-risposta tal-intimati Schiavone għar-rikors promotur, a fol 45 tal-proċess

intimati Schiavone fin-nota t'osservazzjonijiet tagħhom, u cioe illi, matul is-snin, huma ħallsu s-segwenti kirjiet[32]:

1987 sa 2007	LM 80 fis-sena (illum ekwivalenti għal €186.35)
2008 sa 2012	€ 190 fis-sena
2013 sa 2015	€ 216 fis-sena
2016 sa 2018	€ 223 fis-sena
2019 sa 2021	€ 230 fis-sena

Fl-assenza ta' prova fil-kuntrarju, u in vista tal-fatt illi jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi (a) il-kirja żdiedet skont l-ogħli tal-ħajja fit-termini tal-liġi; u (b) illum il-kirja laħqet l-ammont ta' €230, din il-Qorti sejra tadotta dawn l-ammonti u tibbaża fuqhom il-kalkoli tagħha in kwantu jirrigwarda kera effettivament perċepita mir-rikorrenti matul is-snin;

67. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-kera perċepita mill-ante-kawża tar-rikorrenti Gemma Azzopardi mis-sena 1987 sas-sena 2007, tenut kont illi hija kellha biss terz indiviż tal-proprejta', kienet ta':

€ 186.35 ÷ 3 = € 62.12 fis-sena
€ 62.12 x 21 sena = **€ 1,304.44**

b. Il-kera perċepita mir-rikorrenti mis-sena 2008 sa 2011, considerando l-awmenti kif indikati mill-intimati Schiavone, jidher illi kienu kif isegwi:

€ 190 ÷ 3 = € 63.33 fis-sena
€ 63.33 x 4 snin = **€ 253.33**

[32] Vide nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Schiavone, fol 127 *et seq* tal-proċess. Dawn l-ammonti jinsabu elenkati a fol 135 tal-proċess

c. Gialadarba, imbagħad, Gemma Azzopardi saret proprjetarja tal-proprjeta’ fl-intier tagħha, il-kera perċepita minnha fis-snin 2012 u 2013 kienet is-segwenti:

2012: € 190
2013: € 216
u cioe **€ 406**

d. Finalment, mis-sena 2014 sas-sena 2021, kienu r-rikorrenti illi bdew jipperċepixxu l-kirja, fis-segwenti ammonti:

2014: € 216
2015: € 216
2016: € 223
2017: € 223
2018: € 223
2019: € 230
2020: € 230
2021: € 230
Total: **€ 1,791**

L-ammont ta’ kera perċepit mir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom bejn 1987 u 2021 fil-kwoti rispettivi matul is-snin laħaq għalhekk it-total ta’ <u>€3,754.77</u>;

e. Għalkemm l-intimati Schiavone jixhdu illi kienu għamlu xi xogħol ta’ manutenzjoni fil-proprjeta’ in kwestjoni, ma nġabet l-ebda prova tal-valur ta’ tali xogħol, u għalhekk huwa impossibbli għal din il-Qorti sabiex, minn jeddha, tagħti valur għal dan ix-xogħol. In oltre, fir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni illi saru mill-intimati Schiavone[33], meta mistoqsi jekk irriżultalux jekk fil-fond sarux xi tiswijiet jew ameljoramenti maż-żmien, il-Perit

[33] Vide dokument a fol 106 *et seq* tal-proċess

Tekniku wieġeb, *"L-esponent mhuwiex edott bil-kondizzjoni tal-fond qabel ma aċċeda fuq il-post u b'hekk ma jistax jgħid biċ-ċertezza liema kienu ameljoramenti u/jew tiswijiet. Minn naħa l-oħra, jidher illi kien hemm xi finituri / interventi li kienu ta' natura iktar riċenti mill-kumplament ta' dawk li jeżistu fil-fond u dawn jinkludu madum taċ-ċeramika u suffett/i. Min-naħa l-oħra dawn ukoll huma pjuttost qodma u b'hekk ma jaffetwawx il-valur tal-fond."* Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet, u considerando l-fatt illi din il-Qorti lanqas biss ngħatat idea tal-valur tax-xogħol illi l-intimati Schiavone qegħdin jgħidu illi sar, din il-Qorti mhix sejra tikkonsidra l-istess fil-likwidazzjoni tagħha tad-danni pekunjarji;

f. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**	**Valur Lokatizju Annwali *Pro Rata***
1987	1991	€1,465	€2,442
1992	1996	€2,401	€4,002
1997	2001	€4,288	€7,147
2002	2006	€5,738	€9,563
2007	2011	€10,334	€17,223
2012	2016	€9,324	€46,620
2017	2020	€13,556	€67,780
2021		€19,200	€19,200
	Valur Totali ta' Kera illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti u / jew l-Ante-Kawża Tagħhom	**€ 254,730**	**€173,977**

g. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€173,977 – **30% għall-interess ġenerali** = €121,783.90
€121,783.90 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €97,427.12
€97,427.12 – **€3,754.77 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€93,672.35</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u disgħin elf, sitt mija u tnejn u sebgħin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€93,672.35).**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-Property Prices Index maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

68. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

69. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif issostnu tajjeb l-intimati Schiavone fir-risposta tagħhom għar-rikors promotur, huma sempliċiment ottemperaw ruħhom mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku, u m'għandhom l-ebda kontroll jew setgħa fuq il-liġijiet illi jiġu promulgati fil-pajjiż.

Decide

70. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa</u>'** l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **<u>Tilqa</u>'** t-tieni talba rikorrenti, u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) **<u>Tilqa</u>'** t-tielet talba rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **<u>tlieta u disgħin elf, sitt mija u tnejn u sebgħin Ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€93,672.35</u>)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **<u>tlett elef Ewro (€3,000</u>);**

(iv) **<u>Tilqa</u>'** r-raba' talba rikorrenti, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji kif likwidati;

(v) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati Victor u Margaret konjuġi Schiavone in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kollha għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla

Deputat Reġistratur