PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **595/2021 AD**

**ANTHONY MANICOLO (KI 390151M),
CARMELO MANICOLO (KI 419053M),
MARY MANISCALCO (KI 325955M),
JOSEPH MANICOLO (KI 419153M) U
CATHERINE CAMILLERI (KI 776757M)**

vs

**L-AVUKAT TAL-ISTAT U
ANTHONY ELLUL (KI 123154M)**

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Settembru 2022

Il-Qorti:

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

Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sbatax (17) ta' Settembru 2021, l-atturi **Anthony Manicolo, Carmelo Manicolo, Mary Maniscalco, Joseph Manicolo** u **Catherine Camilleri** ppremettew:

    a. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond u cioe, tat-terran bin-numru 14 gia 39, Triq Santa Katarina, Marsaxlokk, Malta, li ppervjena lilhom *per via succesionis* in segwitu għall-mewt ta' missierhom Francesco Manicolo u l-mewt ta' martu Rosina Manicolo nee' Baldacchino;

    b. Illi waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Rosina Manicolo, missier ir-rikorrenti, Francesco Manicolo, akkwista l-fond suindikat permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Joseph Felix Abela datat 28 t'Awwissu 1953;

    c. Illi tali fond kien inkera mill-aventi causa tar-rikorrenti lill-intimat Anthony Ellul sa mis-sena 1985, liema intimat huwa l-uniku inkwilin tal-fond de quo;

    d. Illi missier ir-rikorrenti Francesco Manicolo miet fis-27 ta' Marzu 1999 u għaldaqstant il-wirt tiegħu ddevolva fuq il-ħames uliedu (ir-rikorrenti kollha) f'ishma ndaqs bejniethom permezz tal-aħħar testment tiegħu tas-16 ta' Marzu 1994 fl-Atti tan-Nutar Joseph Tabone;

    e. Illi l-wirt ta' Francesco Manicolo ġie dikjarat *causa mortis* mir-rikorrenti b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 17 ta' Mejju 1999;

f. Illi omm ir-rikorrenti Rosina Manicolo mietet nhar it-12 ta' Frar 2008, u l-wirt tagħha ġie ddikjarat fuq il-ħames uliedha b'kuntratt fl-Atti tan-nutar Joseph Tabone datat 23 t'April 2008;

g. Illi l-wirt ta' Rosina Manicolo ddevolva lill-ħames uliedha, f'ishma indaqs, u dan skont l-aħħar testment tagħha tas-16 ta' Marzu 1994 fl-Atti tan-Nutar Joseph Tabone;

h. Illi b'riżultat tal-operat tal-Liġi, fil-preżent il-kera perċepita mir-rikorrenti għall-fond de quo hija fl-ammont ta' erba' mija u seba' Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€407.64) fis-sena;

i. Illi r-rikorrenti huma obbligati bil-liġi viġenti illi jġeddu l-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kap, u għalhekk huma ma jistgħux jirriprendu l-pussess tal-fond u wisq anqas għandhom aspettattiva raġjonevoli dwar meta l-pussess ta' tali fond jista' jingħata lura lilhom;

j. Illi bil-Liġi l-kera hija ffissata u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq huma ferm ogħla minn dik imħallsa mill-intimat, u għalhekk illum-il ġurnata teżisti diskrepanza kbira bejn il-kera annwali perċepita għall-fond in kwestjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;

k. Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-Att ma jgħinx b'mod effettiv lir-rikorrenti għar-raġuni illi l-kera massima permessa xorta waħda hija ferm anqas minn dik li wieħed jottjeni fis-suq miftuħ;

l. Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded skont il-Liġi viġenti b'mod awtomatiku minkejja r-rieda tas-sidien, u r-rikorrenti effettivament ma għandhom l-ebda tama reali li qatt jiksbu jew dħul reali u ġust mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv tal-istess fond, u dana billi, kif ingħad, l-istess kirja tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-liġijiet

speċjali tal-kera u r-rikorrenti ma għandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw li jġeddu l-kirja;

m. Illi b'dan il-mod, f'dawn iċ-ċirkostanzi u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-Artikolu 3 tal-istess, u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ġew u qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qegħdin jirċievu kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjeta' tagħhom;

n. Illi għalhekk fil-konfront tar-rikorrenti ġie miksur u qiegħed ikompli jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta, bis-saħħa tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan prinċiparjament billi:

    i. Ir-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimat Anthony Ellul ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq ir-rikorrenti b'mod obbligatorju;

    ii. Il-kera hija waħda baxxa ferm kif hawn fuq spjegat;

o. Illi r-rikorrenti jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom hawn fuq invokati hija r-riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-Artikolu 3 tal-istess u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u din il-Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

    i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, senjatament tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-Artikolu 3 tal-istess, u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ tar-rikorrenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

iii. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana nkluż iżda mhux limitatament billi:

(a) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Anthony Ellul u kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ossija tat-terran bin-numru 14, Triq Santa Katarina, Marsaxlokk, fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet;

(b) Tagħti rimedju xieraq, opportun u effettiv li jiskatta fi żmien qasir u perentorju sabiex jiġi aċċertat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ;

(c) Tillikwida d-danni pekunjarji u danni non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'riżultat tal-premess;

(d) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni pekunjarji u danni non-pekunjarji nklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-inkwilin;

(e) Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, sitta u għoxrin (26) 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. B'risposta datata tnax (12) t'Ottubru 2021, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

      i. Tat-titolu tagħhom għall-fond in kwestjoni;

      ii. Tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għall-kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;

   b. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

c. Illi mill-kontenut tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Skont il-*proviso* tal-imsemmi artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

d. Illi *di piu,* ladarba l-ilment jirreferi biss għal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 t'April 1987;

e. Illi fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta', iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

f. Illi kif diġa' ngħad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta'. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakem din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli. F'dan il-każ, l-Avukat tal-Istat jisħaq li hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

g. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwestjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

h. Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din il-Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjeta', iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż;

i. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri abbażi tal-Artikolu 4A quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Anthony Manicolo et vs Anthony Ellul (Rikors 649/2021 NB)* preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment;

j. Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat;

k. Illi ulterjorment, jiġi rilevat li fi kwalunkwe każ, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Kif diġa' ngħad, fil-każ odjern il-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardja d-dinjita' ta' inkwilini b'mezzi limitati;

l. Illi għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

m. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li din il-Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

   i. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hija ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioe' li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

   ii. Il-fatt li anke kieku l-proprjeta' in kwestjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-fond in kwestjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

   iii. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

   iv. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilin;

n. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt illi r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom;

o. Illi *di piu* kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitati biss għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;

p. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għall-parti fejn ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti *"tagħti kull ordni*

neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur", ir-rikorrenti eċċepew illi din il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, peress illi mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilin għandux titolu għall-fond in kwestjoni;

q. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat issottometta illi ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti;

7. B'risposta datata wieħed u għoxrin (21) t'Ottubru 2021, l-intimat **Anthony Ellul** eċċepixxa:

   a. Illi preliminarjament jiddikjara li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur fir-rigward talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrent, u għaldaqstant huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll irritenew illi f'materja ta' allegat ksur tad-Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi ċittadin privat;

   b. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jipprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur*, u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-intimat Ellul qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet mogħtija lilu permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant huwa ma jista qatt jinżamm responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta;

   c. Illi mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tl-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin;

d. Illi bla preġudizzju għas-suċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

e. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-intimat Ellul m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju;

f. Illi għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat għandhom ikunu miċħuda minn din il-Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

g. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-intimat Ellul m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju. Inoltre, l-istess intimat Ellul m'għandu jbati ebda spejjeż, danni, kumpens, u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-intimat għamel u għadu jagħmel sal-lum hu li osserva l-Liġijiet tal-pajjiż;

h. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti;

i. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi;

8. Waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, ir-rikorrenti talbu illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni mis-sena 1987 sal-lum, b'intervalli ta' ħames snin. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba, u nnominat lill-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) ta' Novembru 2021, u debitament maħluf fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2021;

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta' Anthony Manicolo et datat sbatax (17) ta' Settembru 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela datat 28 t'Awwissu 1953 immarkat bħala **Dok A** a fol 7 *et seq* tal-proċess; (b) testment *unica charta* pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 16 ta' Marzu 1994 immarkat bħala **Dok A1** a fol 11 *et seq* tal-proċess; (ċ) il-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 17 ta' Mejju 1999 immarkat bħala **Dok B** a fol 13-14 tal-proċess; u (d) il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 23 t'April 2008 immarkat bħala **Dok C** a fol 15-16 tal-proċess;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnax (12) t'Ottubru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Anthony Ellul datata wieħed u għoxrin (21) t'Ottubru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni mis-sena 1987 sal-lum, b'intervalli ta' ħames snin;

14. Semgħet waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2021 ix-xhieda mogħtija *viva-voce* mill-intimat **Anthony Ellul** prodott mir-rikorrenti in eżami, u rat il-kopji ta' żewġ kotba tal-kera immarkati bħala **Dok AE1 u AE2** a fol 41 *et seq* u 64 *et seq* rispettivament;

15. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 80 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) ta' Novembru 2021, u debitament maħluf minnu stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2021;

16. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Carmelo Manicolo** preżentat permezz ta' nota waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Jannar 2022, a fol 98 tal-proċess;

17. Rat illi, waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Jannar 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu, filwaqt illi l-intimat Ellul iddikjara illi salv dak li jista' jirriżulta mir-rapport tal-Espert Tekniku, huwa ma kellux provi x'iressaq;

18. Rat id-domandi in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat permezz ta' nota preżentata fis-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2022 (a fol 100 tal-proċess), u r-risposti tal-Perit Tekniku għall-istess domandi datati disa' (9) ta' Frar 2022 (a fol 102 *et seq* tal-proċess);

19. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Marzu 2022, l-Avukat tal-Istat u l-intimat Ellul iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti datata tmintax (18) t'April 2022 a fol 107 *et seq* tal-proċess;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Avukat tal-Istat datata sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022 a fol 116 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimat Anthony Ellul datata għaxra (10) ta' Ġunju 2022 a fol 122 *et seq* tal-proċess;

23. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni tal-intimat Anthony Ellul fl-Ewwel Paragrafu tar-Risposta tiegħu</u>

25. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Ellul jeċċepixxi illi huwa mhux il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

26. Huwa minnu illi huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fil-każ illi jirriżulta illi tali ksur seħħ minħabba liġijiet in vigore illi jirregolaw is-sitwazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimat Ellul. Dan stante illi l-intimat Ellul ma kellu (u għandu) l-ebda kontroll fuq il-liġijiet illi jiġu promulgati mill-Istat, u jekk l-effett tagħhom huwa wieħed illi wassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimat Ellul, naturalment, m'għandux jinżamm responsabbli għal dan. Madanakollu, iżda, hekk kif ġie ritenut diversi drabi minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, dan ma jfissirx illi l-intimat Ellul m'għandux interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimat Ellul, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi waħda mit-talbiet rikorrenti hija preċiżament sabiex din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Ellul ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond fuq il-protezzjoni mogħtija lilu mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta[1]. Għaldaqstant, l-intimat Ellul għandu wkoll jingħata l-opportunita' illi jressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressaq il-provi

[1] Vide talba (iii)(a) fir-rikors promotur

kollha tiegħu in sostenn tal-istess. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tiegħu stess, sabiex jingħata l-possibilta' illi jissalvagwarda d-drittijiet tiegħu qua inkwilin;

27. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[2]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikun parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

---

[2] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

28. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[3]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt*

[3] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.

29. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tal-intimat Anthony Ellul għar-rikors promotur.

B. Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fl-Ewwel Paragrafu tar-Risposta tiegħu

30. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova:

(a) Tat-titolu taghom għall-fond in kwestjoni;

(b) Tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għall-kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;

31. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, 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***[4]:

> *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*

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.

32. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[5], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[6], il-Qorti sostniet:

> *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.*

33. Jirriżulta mill-provi prodotti mir-rikorrenti illi:

(a) Ir-rikorrenti huma wlied id-defunti Francesco u Rosina konjuġi Manicolo[7];

(b) Francesco Manicolo kien akkwista, permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela datat tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu 1953, *"b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa [...] biċċa art fabbrikabbli f'Marsaxlokk segregata minn biċċa raba' akbar imsejħa "Ta' Libjar" kontrada "Ta' Libjar" tal-kejl ta' sitta u ħamsin u erbgħa u ħamsin parti minn mija (56 54/100) qasab kwadri li tmiss mit-tramuntana ma' Saint Catherine Street, minn nofsinhar ma' Żejtun*

---

[5] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)

[6] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

[7] Vide, *inter alia*, testment *unica charta* ta' Francesco u Rosina konjuġi Manicolo immarkat bħala **Dok A1** a fol 11 *et seq* tal-proċess

Road, mil-Ivant ma' proprieta' tal-istess Baldacchino u mill-punent ma' proprieta' tal-werrieta tan-Nobbli Carmelo Zammit Gauci"[8], u cioe l-art illi fuqha nbniet il-proprjeta' in kwestjoni;

(c) Ir-rikorrenti ġew nominati, permezz ta' testment *unica charta* pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone datat sittax (16) ta' Marzu 1994 werrieta universali tal-ġenituri tagħhom Francesco u Rosina konjuġi Manicolo[9];

(d) Francesco Manicolo ġie nieqes nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu 1999, u l-unika testment illi bih irregola s-suċċessjoni tiegħu kien it-testment *unica charta* suriferit. Fost il-proprjeta' illi kienet tifforma parti mill-patrimonju tiegħu, kien hemm inkluż, *"nofs indiviż tal-fond urban bin-numru disa u tlettin Triq Santa Katarina Marsaxlokk"*, u cioe nofs indiviż tal-proprjeta' in kwestjoni[10]. B'hekk ir-rikorrenti **saru proprjetarji ta' nofs indiviż tal-fond in kwestjoni**;

(e) Rosina Manicolo ġiet nieqsa nhar it-tnax (12) ta' Frar 2008, u l-unika testment illi bih irregolat is-suċċessjoni tagħha kien it-testment *unica charta* suriferit. Fost il-proprjeta' illi kienet tifforma parti mill-patrimonju tagħha, kien hemm inkluż, *"nofs indiviż tal-[mezzanin] bin-numru erbatax ġia tmienja u tlettin Triq Santa Katerina Marsaxlokk"*, u cioe nofs indiviż tal-proprjeta' in kwestjoni[11]. Konsegwentement, għalhekk, mal-mewt t'ommhom, **ir-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwestjoni fl-intier tiegħu**;

(f) Dawn il-fatti huma kollha konfermati wkoll mir-rikorrent **Carmelo Manicolo** bil-ġurament tiegħu, permezz tal-affidavit a fol 98 tal-proċess;

[8] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur a fol 7 *et seq* tal-proċess
[9] Vide l-ħames artikolu f'**Dok A1** anness mar-rikors promotur, a fol 11 *et seq* tal-proċess
[10] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* immarkata bħala **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 13 *et seq* tal-proċess
[11] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* immarkata bħala **Dok C** anness mar-rikors promotur, a fol 15 *et seq* tal-proċess

34. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ġie sodisfaċentement pruvat, sal-grad rikjest mil-liġi għal proċeduri ta' din ix-xorta, **illi r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-fond in kwestjoni**;

35. F'dak illi jirrigwarda l-kirja per se, din il-Qorti tinnota illi minkejja illi ma ġietx esebita xi kopja ta' kuntratt ta' kera:

   (a) L-intimat **Anthony Ellul** jixhed bil-ġurament tiegħu illi l-fond, *"kont krejtu mingħand missierhom* [cioe missier ir-rikorrenti] *u issa miet [...] Allura qed jieħdu ħsieb huma* [cioe r-rikorrenti]*"*[12];

   (b) Jixhed ukoll l-istess intimat **Anthony Ellul** illi l-fond, *"ħadtu fl-eighty-three ('83) imma dħalt fih fl-eighty-five ('85) għax kont imsiefer"*. Jikkonferma illi, *"Fl-eighty-three ('83) bdejt inħallas"* filwaqt illi fl-1985 *"Bdejt ngħix fih."*[13];

   (c) Dak illi jixhed l-intimat Anthony Ellul huwa konfermat ukoll mill-irċevuti tal-kera esebiti minnu stess, b'dana illi l-ewwel irċevuta esebita hija datata tlettax (13) ta' Novembru 1983[14];

36. Għaldaqstant, huwa evidenti illi **l-kirja bdiet mis-sena 1983**, l-intimat Ellul **beda jgħix fil-proprjeta' in kwestjoni mis-sena 1985**, u **li l-kirja kienet fis-seħħ saħansitra qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995**, u konsegwentement regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre, il-Qorti tinnota illi l-Avukat tal-Istat ma jikkontesta dan il-fatt fl-ebda punt, u cioe lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu; anzi jikkonsidra l-premess bħala *"Fatti"* fir-raba' (4) paragrafu tan-nota tiegħu, u jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu fir-rigward tal-kirja in kwestjoni bħala kirja illi kienet regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

[12] Vide traskrizzjoni tax-xhieda *viva-voce* tal-intimat Ellul mogħtija waqt is-seduta tal-25 ta' Novevmbru 2021, a fol 35 *et seq* tal-proċess
[13] Ibid.
[14] Vide l-ewwel paġna ta' **Dok AE1** a fol 41 tal-proċess

37. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata fl-ewwel paragrafu tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur.

C. Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-Raba' (4) Paragrafu tar-Risposta Tiegħu

1. Fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat isostni illi ladarba l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 t'April 1987. Jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat f'dan il-kuntest għall-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. L-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

3. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti, meta jressqu t-talba tagħhom sabiex jinħatar Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni, jillimitaw it-talba tagħhom għas-snin bejn l-1987 u l-2021[15], b'dana illi saħansitra anke r-rikorrenti stess jirrikonoxxu illi minkejja illi l-kirja bdiet fl-1983, huwa biss mill-1987 illi jista' jintalab rimedju minn din il-Qorti fir-rigward ta' leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu l-kalkoli tagħhom għall-kumpens li qegħdin jippretendu mis-sena 1987 'il quddiem[16], b'dana illi jindikaw b'mod ċar illi mhumiex qed jippretendu kumpens għas-snin preċedenti;

[15] Vide verbal tas-seduta tas-26 t'Ottubru 2021 a fol 29 tal-proċess
[16] Vide t-tabella f'paragrafu 10 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 113 tal-proċess

4. Għaldaqstant, fid-dawl tal-Artikolu 7 tal-Kap 319, kif interpretat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali f'*inter alia* s-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et***[17], u kif mhux kontestat mir-rikorrenti, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa' l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur**.

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

5. 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.*

6. Qabel din il-Qorti tindirizza l-elementi illi jsawru d-dritt fundamentali sanċit mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-**ħames (5) paragrafu** tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, fejn jissottometti illi ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma seħħ ebda teħid forzuż jew

[17] Rik Nru 5/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022: *"15. Il-qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur ... tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ... ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti."*

obbligatorju tal-proprjeta', iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni;

7. Din il-Qorti tissenjala illi l-Ewwel Artikolu hekk kif appena riprodott ma jitkellemx dwar it-teħid ta' pussess b'mod forzuż jew obbligatorju, bħalma jagħmel l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jiġi ġeneralment ukoll invokat f'kawżi ta' din ix-xorta. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jitkellem preċiżament dwar *kontroll t'użu* fl-*interess pubbliku*. Konsegwentement ma jistax wieħed jitkellem minn teħid forzuż jew obbligatorju f'dik illi hija leżjoni o meno tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġialadarba effettivament tali Artikolu jibqa' sieket f'dan ir-rigward. Filwaqt illi huwa minnu illi l-*kontroll t'użu* huwa delineat b'numru ta' parametri kif ser jiġi spjegat preżentement, *teħid forzuż jew obbligatorju* ma jirriżultax lil din il-Qorti illi huwa wieħed minnhom, u konsegwentement sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur;

8. F'dawk illi huma l-elementi illi jsawru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[18]:

> *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).*

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

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).

9. 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 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.

10. 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***[19] 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

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

> *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, kif emendat matul is-snin, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

11. 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 fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, ossia l-protezzjoni ta' nies vulnerabbli minn *homelessness*. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

12. 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. Difatti, huwa dwar dan il-punt illi l-Avukat tal-Istat jibbaża l-eċċezzjonijiet fil-paragrafi tlieta (3), sitta (6), sebgħa (7), tmienja (8), disgħa (9), għaxra (10) u ħdax (11) tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur;

13. 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.[20]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[21] 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-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).

---

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[22] 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.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[23], *"[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."*;

14. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[24], 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*

---

[22] 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)
[23] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[24] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *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, 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 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;

15. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda għal aktar minn tletin (30) sena, la huma u lanqas l-antekawża tagħhom ma kellhom kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi kienu jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, jekk il-kirja tistax tiġi terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji;

16. Huwa minnu illi hekk kif jissottometti l-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi

f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

➢ **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

17. Fis-**seba' (7) paragrafu tar-risposta tiegħu**, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti mill-posizzjoni tagħhom meta saret il-kirja, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Din il-Qorti tinnota illi filwaqt illi huwa minnu illi permezz tal-Att X tal-2009, il-liġi tat il-possibilita' illi tiġi awmentata l-kirja, il-kirja minima stabbilita għal dar residenzjali telgħet biss għal €185.00 fis-sena, ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, u setgħet tiġi awmentata biss b'persentaġġ żgħir darba kull tliet snin skont iż-żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni;

18. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe l-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[25] irriteniet 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-*

[25] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

19. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[26]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna*

[26] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

20. Mill-irċevuti tal-kirja esebiti mill-intimat **Anthony Ellul** fil-mori tal-proċeduri, jirriżulta illi qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, l-intimat kien diġa qiegħed iħallas kera fl-ammont ta' €407.64[27], u għaldaqstant, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ, huwa baqa' jħallas l-istess ammont, stante illi kien ammont ikbar mir-rata annwali ta' €185 stabbilita fit-termini tal-liġi. Meta wieħed jikkompara il-kirja ta' €407.64 fis-sena mal-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwestjoni kif stmat mill-Perit Tekniku, din il-Qorti tinnota illi d-diskrepanza hija waħda konsiderevoli[28]. Filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti naqsu milli jitolbu lill-intimat Ellul iħallas iż-żieda skont l-indiċi t'inflazzjoni kif stabbilit fl-Artikolu 1531Ċ stess, **liema nuqqas huwa wieħed unikament attribwibbli lir-rikorrenti, u nuqqas illi din il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni aktar 'il quddiem meta tiġi sabiex tagħmel il-kalkoli tal-kumpens illi huwa dovut lir-rikorrenti**, iż-żieda skont l-indiċi t'inflazzjoni ma kinitx ser iżżid il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir kull tliet snin. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

21. Konsegwentement, din il-Qorti **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-seba' paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur.

[27] Vide **Dok AE2** a fol 64 *et seq* tal-proċess
[28] Vide paġna nru 6 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 85 tal-proċess

➢ **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

22. Fid-disa' (9) u għaxar (10) paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-emendi introdotti ftit xhur biss qabel ġie intavolat ir-Rikors Kostituzzjonali odjern, permezz tal-Att XXIV tal-2021, b'dana illi jsostni illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod kif il-kirja tista' tiġi awmentata, u illi r-rikorrenti għandhom illum rimedju sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat. Dawn iż-żewġ rimedji daħlu fil-liġi preċiżament permezz tal-Att XXIV tal-2021;

23. Din il-Qorti tinnota illi huwa minnu illi l-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jidher, infatti, illi huwa fatt mhux kontestat illi r-rikorrenti diġa għamlu użu minn dawn ir-rimedji billi intavolaw il-kawża fl-ismijiet *Andrew Manicolo et vs Anthony Ellul (Rikors Nru 649/2021 NB)* quddiem il-Bord illi Jirregola l-Kera[29];

24. Madanakollu, din il-Qorti tissenjala illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. Il-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom għal, mill-inqas, dawn l-aħħar tletin (30) sena. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-

[29] Dan hekk kif jirriżulta mill-paragrafu 9 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur, kif ukoll mix-xhieda *viva-voce* tal-intimat **Anthony Ellul** a fol 38 tal-proċess fejn jikkonferma illi, *"L-ewwel ma ħarrku lill-gvern, u mbagħad lili."* Din il-Qorti tinnota wkoll illi r-rikorrenti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, elenkaw kumpens illi qegħdin jippretendu sas-sena 2021, u mhux oltre minn din is-sena, fatt illi juri illi anke r-rikorrenti stess huma konoxxenti tal-fatt illi huwa biss sas-sena 2021 illi ma kellhomx rimedju għad-disposizzjoni tagħhom.

leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

25. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

26. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[30]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' 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-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

27. Ir-rikors promotur in eżami ġie intavolat fis-sbatax (17) ta' Settembru 2021. Din il-Qorti taqbel mal-intimati illi r-rikorrenti għandhom issa rimedju għall-ilmenti tagħhom; madanakollu, din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi tali rimedju, għar-rikorrenti, huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel it-28 ta' Mejju 2021, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxuta minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

28. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat kif sollevati fid-disa' (9) u għaxar (10) paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, u filwaqt illi **tilqa'** wkoll l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kif sollevata fis-sittax (16)-il paragrafu tal-istess risposta, **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talba kontenuta fil-paragrafu

[30] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

(iii)(a) tar-rikors promotur, stante illi, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, hemm rimedju alternattiv illi jista' jwassal għall-iżgumbrament tal-intimat Ellul mill-proprjeta' in kwestjoni;

29. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti, limitatament sa Mejju 2021</u>**.

E. <u>Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fil-Paragrafu Numru Ħmistax (15) tar-Risposta Tiegħu</u>

30. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu proprejtarji tal-fond in kwestjoni, u m'għandhomx ikunu għalhekk entitolati għal kumpens tal-ante-kawża tagħhom;

31. F'dan ir-rigward, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[31], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[32], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet 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.*

32. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[33] 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 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-*

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

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.

33. 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***[34], 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.

34. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[35], ikkonfermat illi:

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-

[34] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[35] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022

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***[36], u din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Victor Camilleri et vs Avukat tal-Istat et***[37] u ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto***[38]. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[39] spjegat illi:

12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u 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. 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' 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. [Ara per eżempju: ***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 u indipendenti mill-*

36 Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
37 Rik Nru 459/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
38 Rik Nru 143/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Lulju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
39 Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

> *kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. [Ara per eżempju:* ***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 naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta' tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. [****Micallef v. Malta (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-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment 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 missierhom.*

35. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, **l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu numru ħmistax (15) tar-risposta tiegħu qiegħda tiġi miċħuda** in kwantu tirreferi għal kumpens dovut lir-rikorrenti fiż-żmien meta l-proprjeta' kienet għadha f'idejn l-ante-kawża tagħhom; **iżda milqugħa**, hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, in kwantu kwalsiasi kumpens mogħti lir-rikorrenti sejjer jiġi hekk ordnat sa Mejju 2021.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

36. Skont il-**Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco**[40], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u Mejju 2021 kien kif isegwi:

[40] Vide rapport tal-Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco a fol 80 *et seq* tal-proċess

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€756
1992	1996	€1,240
1997	2001	€2,215
2002	2006	€2,998
2007	2011	€4,716
2012	2016	€4,511
2017	2020	€6,955
2021	--	€8,000
	Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti minn Awwissu 1987 sal-aħħar ta' Mejju 2021	**€118,000**

37. 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***[41], 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-*

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

> *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 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 mill-Avukat tal-Istat, liema mistoqsijiet kienu, fil-maġġor parti tagħhom, jirrigwardaw il-metodu illi uża l-Perit Tekniku sabiex wasal għall-kalkoli tiegħu. Jidher, iżda, illi l-partijet kienu sodisfatti bit-tweġibiet tal-Perit Tekniku, stante illi ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, u lanqas ġiet imqajma xi oġġezzjoni għar-rapport kif redatt. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara <u>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</u>

<u>tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet illi sarulu in eskussjoni mill-intimat Avukat tal-Istat</u>;

38. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, ma nġabet l-ebda prova aktar ċara tal-ammont ta' kera annwali mill-kopji tal-kotba tal-kirjiet esebiti mill-intimat **Anthony Ellul** waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2021, immarkati bħala **Dok AE1 u Dok AE2**, a fol 41 *et seq* u 64 *et seq* rispettivament. Minn dawn l-irċevuti jirriżulta s-segwenti illi l-kera kienet oriġinarjament ta' <u>**LM175.00**</u> fis-sena, u mis-sena 2008 sal-2021 l-istess ammont iżda kif ekwivalenti fil-munita Ewro, cioe <u>**€407.64**</u>. Dan ifisser illi l-ammont globali ta' kera perċepita mir-rikorrenti bejn is-sena 1987 u 2021 laħaq l-ammont ta' <u>**€14,267.40**</u>. Jiġi senjalat illi dan l-ammont ma jidhirx illi qiegħed jiġi kontestat mill-partijiet, stante illi hija ċ-ċifra illi kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimat Avukat tal-Istat jindikaw fin-nota t'osservazzjonijiet rispettivi tagħhom;

39. 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)]

40. 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***[42]:

> *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,*

[42] 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)

no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

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."*;

41. Hekk kif ġia ġie aċċennat minn din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, din il-Qorti hija tal-fehma illi kien hemm telf illi r-rikorrenti sofrew per kawża ta' nuqqas tagħhom, b'dana illi huma naqsu milli jitolbu mill-intimat iż-żidiet kif stabbilit mil-liġi fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ma jkunx ġust illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti jiġi kalkolat fuq l-ammonti effettivament minnhom perċepiti mis-sena 2014 'il quddiem[43], meta tali ammonti huma inqas minn dawk illi kellhom jiġu minnhom perċepiti **<u>unikament</u>** minħabba nuqqas da parti tar-rikorrenti. Sabiex għalhekk tkun preċiża fil-kalkoli tagħha, u ġusta mal-partijiet kollha, din il-Qorti sejra tnaqqas mill-kumpens dovut lir-rikorrenti dak l-ammont f'kirjiet annwali mis-sena 2014 'il quddiem illi r-rikorrenti kellhom kull dritt fuqu iżda għal xi raġuni jew oħra naqsu milli jitolbuh. Tenut kont

[43] L-ewwel kera wara l-1 ta' Jannar 2013 fil-każ odjern ġiet dovuta fis-16 ta' Diċembru 2013, għas-sena 2014.

iż-żidied fl-indiċi t'inflazzjoni matul is-snin[44], din il-Qorti tagħmel is-segwenti kalkoli:

Sena	Ammont Annwali Perċepit	Ammont Annwali illi kellu jiġi Perċepit	Differenza Annwali
2014	€407.64	€413.28	€5.64
2015	€407.64	€413.28	€5.64
2016	€407.64	€413.28	€5.64
2017	€407.64	€421.80	€14.16
2018	€407.64	€421.80	€14.16
2019	€407.64	€421.80	€14.16
2020	€407.64	€439.64	€32.00
2021	€407.64	€439.64	€32.00

Din il-Qorti għalhekk tinnota illi r-rikorrenti għamlu telf fl-ammont ta' **€123.40** per kawża tal-inadempjenza tagħhom, u sejra tnaqqas dan l-ammont mill-kumpens lilhom dovut, daqslikieku tali ammont kien tħallas lilhom mill-intimat Ellul;

42. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€14,267.40**;

b. Ir-rikorrenti għamlu telf unikament ħtija tagħhom bejn is-sena 2013 u s-sena 2021 fl-ammont ta **€123.40**;

[44] **Sors**: https://nso.gov.mt/Home/SELECTED_INDICATORS/Pages/Sub-Selected-Indicators/Prices.aspx

c. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont globali ta' **€118,000**;

d. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€118,000 – **30% għall-interess ġenerali** = €82,600
€82,600 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €66,080
€66,080 – **€14,267.40 kera perċepita kif fuq maħdum** = €51,812.60
€51,812.60 - **€123.40 telf soffert mir-rikorrenti ħtija tagħhom** = **€ 51,689.20**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u ħamsin elf, sitt mija u disgħa u tmenin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€ 51,689.20).**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

43. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda 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;

44. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimat Ellul ma jaħtix għall-fatt illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kif emendati.

Decide

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

(i) **Tilqa' t-talba fil-paragrafu (i)** tar-rikors promotur u tiddikjara illi l-fatti elenkati fir-rikors promotur jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, senjatament tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, **dan iżda limitatament għall-perjodu illi jwassal sa Mejju 2021**;

(ii) **Tilqa' t-talba fil-paragrafu (ii)** tar-rikors promotur, u tiddikjara illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kisru l-jedd fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea suriferita, **limitatament ukoll għall-perjodu illi jwassal sa Mejju 2021**;

(iii) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni** tat-talba kontenuta fil-paragrafu (iii)(a) tar-rikors promotur;

(iv) **Tilqa' t-talba fil-paragrafi (iii)(b)** tar-rikors promotur, u tordna illi għandu jingħata lir-rikorrenti kumpens xieraq għal tali leżjoni kif sofferta mir-rikorrenti sa Mejju 2021;

(v) Konsegwentement, **tilqa' t-talba fil-paragrafu (iii)(c)** tar-rikors promotur u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u ħamsin elf, sitt mija u disgħa u tmenin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€ 51,689.20)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€ 3,000)**;

(vi) **Tilqa' t-talbiet fil-paragrafi (iii)(d) u (e)** tar-rikors promotur u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti *in solidum* id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati;.

(vii) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Agius Ordway in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż tal-kawża kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur