PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **331/2021 AD**

DOROTEA SIVE DOROTHY DARMANIN (KI 972048M)
FRANCIS DARMANIN (KI 863649M)
ISABELLE DARMANIN GODANO (KI 997150M) U
MARY ROSE VELLA HABER (KI 332152M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U
MARY SIVE MARLENE AGIUS ORDWAY (KI 619643M)

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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (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' Mejju 2021, l-atturi **Dorotea sive Dorothy Darmanin**, **Francis Darmanin**, **Isabelle Darmanin Godano** u **Mary Rose Vella Haber** ippremettew:

    a. Illi huma wirtu l-fond bin-numru wieħed (1), Triq Ganni Bonavia, Zabbar, mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin;

    b. Illi missierhom Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru 1960, kuntratt ippubblikat fl-atti tan-nutar Dr Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru 1961, u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Ntuar Dr Joseph Cachia tal-11 t'April 1971, akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar;

    c. Minkejja l-fatt li omm ir-rikorrenti ma dehritx fuq l-imsemmija kuntratti, il-fond in kwestjoni kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti, u dan peress illi l-ġenituri tar-rikorrenti kienu diġa' miżżewġin;

    d. Illi missier ir-rikorrenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu 2003, u kif jirriżulta mill-*causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru 2003, il-fond bin-numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar intiret, in kwantu għan-nofs indiviż, mir-rikorrenti aħwa Darmanin;

    e. Illi omm ir-rikorrenti, Josephine Darmanin, mietet fit-13 ta' Lulju 2011, u kif jirriżulta mill-*causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Debono fit-30 t'Ottubru 2017, il-fond bin-numru wieħed (1), Triq Ġanni

Bonavia, Żabbar intiret, in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mir-rikorrenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom;

f. Illi l-fond in kwestjoni inkera għexieren ta' snin ilu oriġinarjament lill-intimata u lil żewġha, id-defunt Harry;

g. Illi l-kera li l-intimata Mary sive Marlene Agius Ordway qed tħallas huwa fl-ammont ta' mitejn tmienja u sittin Ewro u tnejn u tletin ċenteżmu (€268.32) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t'Awwissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

h. Illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, a bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar 2022;

i. Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħet qatt teċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu 1914;

j. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti u l-ġenituri tagħhom qabilhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt illi bil-liġi, dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010, bl-aġġustamenti rriżorji tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16;

k. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn

il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles;

l. Illi b'hekk din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dak tal-inkwilini intimati;

m. Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mar-rikorrenti, u dan peress illi bl-istess liġi, l-intimata Mary sive Marlene Agius Ordway għandha l-jedd tibqa' tabita fil-fond in kwestjoni, u dan filwaqt li ulied l-istess rikorrenti qed ikollhom jissellfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu;

n. Illi konsegwentement, fl-istat li tinsab fiha l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li (i) qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond; (ii) jew jipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom;

o. Illi inoltre, la r-rikorrenti u wisq anqas l-antekawża tagħhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess, tenut kont tal-liġi tar-rekwiżizzjoni li kienet viġenti fiż-żmien li l-fond inkera bil-konsegwenza li l-istess fond ma setax jitħalla vojt;

p. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew u effettivament għadhom qed jiġu pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr m'huma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dan stante illi l-kera li qed jipperċepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond;

q. Illi tali privazzjoni tal-proprjeta' tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

r. Illi inoltre r-rikorrenti lanqas m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u

dan peress li huma ma jistgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq reali;

s. Illi f'dan ir-rigward qed issir referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali datata 27 ta' Marzu 2020 fl-ismijiet ***Joseph Grima, Georgina Grima u Doreen Grima vs L-Avukat Ġenerali u Lawrence Aquilina u Iris Aquilina***, fejn ġie senjalat is-segwenti:

"L-atturi ma jistgħux jeżerċitaw id-dritt ta' użu tal-fond għal dak li għandu x'jaqsam il-pussess fiżiku peress li d-dar hi okkupata mill-inkwilini u ma jistgħux jitterminaw il-kirja minn jeddhom. Għalhekk għalkemm huma sidien, b'liġi iddaħħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit. M'huwiex magħruf id-data meta l-atturi jkunu jistgħu jieħdu lura l-pussess fiżiku tad-dar. Saħansitra ***l-liġi lanqas tagħti lil sid il-kera rimedju effettiv sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu*** *fejn si tratta ta' inkwilin li ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi,* ***jew tagħmilha ferm diffiċli lis-sid biex jieħu lura ħwejġu fejn ikollu bżonn id-dar għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu.*** *Dan iwassal għal sitwazzjoni* ***fejn il-liġi tal-kera m'hijiex toħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini****."*

t. Illi tenut kont tas-suespost u minħabba r-restrizzjonijiet imposti bil-liġijiet viġenti, ir-rikorrenti qegħdin isofru minn sproporzjon qawwi bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *ad exemplum* fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet *Beyeler vs Italy*, u *Alisic and Others vs Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia*;

u. Illi b'hekk, l-interferenza tal-Istat fid-dritt tar-rikorrenti għall-godiment tal-proprjeta' in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-proprjeta' ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet *Mellacher and*

Others vs Austria, Hutten-Czapska vs Poland, Anthony Aquilina vs Malta u *Bitto and Others vs Slovakia*;

v. Illi b'hekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom inkisru u għadhom effettivament qed jiġu miksura d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, billi qed jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma jingħataw kumpens ġust u ekwu għal dan;

w. Illi għalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom li ilhom jiġu leżi għal diversi snin;

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimata Mary sive Marlene Agius Ordway tal-fond bin-numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-

proprjeta' in kwestjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens ta' danni likwidati ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmintax (18) ta' Mejju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tmienja (8) ta' Ġunju 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 sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2021, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa illi:

   a. Huwa qiegħed jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

   b. In linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwestjoni;

   c. Illi jekk il-kuntratt tal-kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti jkunu daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien, allura għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

d. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

e. Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';

f. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

g. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-intimat Avukat tal-Istat jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotor, u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti, u dan għall-motivi illi kienu qed jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

h. Illi l-fond in kwestjoni huwa okkupat mill-intimata Agius fuq bażi legali;

i. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-Kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta', iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

j. Ill dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

k. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu

indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta'.

Illi riċentement il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza *Aquilina v. Malta* deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru 40246/18) ikkunsidrat illi:

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

l. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjega fis-suespost, l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq illi fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

m. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;

n. Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jdaħħlu mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda sejra togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

o. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' *Amato Gauci vs Malta* [App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009] 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." Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

p. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-intimat Avukat tal-Istat, 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 l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

q. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali, u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwestjoni;

r. Illi l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imsemmi fir-rikors promotur in risposta jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, u mhux għall-Qrati Maltin u kwindi l-inapplikabilita' tal-istess Artikolu;

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

t. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din il-Qorti għandha tiċħad l-

allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

7. B'risposta datata tlieta (3) ta' Ġunju 2021, l-intimata **Mary sive Marlene Agius Ordway** eċċepiet:

   a. Illi preliminarjament, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi;

   b. Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom in kwantu jirrigwardjaw il-kiri sal-lum lill-intimata Agius Ordway tal-fond 1, Triq Ġanni Bonavia, Żabbar. Kien l-awtur tar-rikorrenti, li b'għażla tiegħu u b'liberta' sħiħa, kera dan il-fond lir-raġel tal-intimata Harry Agius Ordway, illum mejjet, meta kienet diġa' fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Dak iż-żmien l-intimata u żewġha kienu għadhom ser jibdew familja u krew dan il-fond sabiex jistabilixxu fih ir-residenza ordinarja tagħhom u tal-familja li kienu ser iwaqqfu, bi ftehim ċar li kellhom jirrinovaw bi spejjeż tagħhom, b'żieda mal-ħlas tal-kera miftiehem. Il-kera ddeterminaha l-awtur tar-rikorrenti u l-intimati Agius aċċettawha. Ir-rikorrenti warajh baqgħu jirċievu l-kera mingħand l-intimata Agius bl-awmenti stipulati fil-liġi, mingħajr riserva jew oppożizzjoni;

   c. Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti in kwantu huma qatt ma kkontestaw l-ammont ta' kera offrut lilhom mill-intimata Agius dwar dan il-fond, u lanqas qatt ma talbu żidiet;

   d. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, l-intimata Agius mhix leġittima kuntradittriċi fil-kawża preżenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju, billi min-natura tagħha stess din l-azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li

huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;

e. Fil-mertu, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw min ġiegħel lill-awtur tagħhom jikri lill-intimata Agius u żewġha bil-mod kif krielhom, u kif il-kera stipulat kien ristrett bil-kera pagabbli fl-4 ta' Awissu 1914, kif jallewaw fir-rikors promotur;

f. F'kull każ u mingħajr preġudizzju, mhux minnu li r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jistgħu jiksbu l-pussess effettiv ta' dan il-fond, jew li jipperċepixxu redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża. L-intimata Agius hija armla ta' 77 sena, tgħix waħedha fil-fond in kwestjoni, u uliedha għandhom il-familji u r-residenzi separati tagħhom. Mal-mewt tal-intimata Agius, ir-rikorrenti għandhom jedd jieħdu lura l-fond mertu tal-kawża mingħajr ebda restrizzjoni;

g. F'kull każ ukoll, u mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan kif kellu jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;

h. Mingħajr preġudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mhux minnu li l-protezzjoni mogħtija lill-intimata Agius bid-disposizzjonijiet <u>kollha</u> tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Att X tal-2009 mhix ġusta, jew toħloq żbilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-intimata Agius. Jekk xejn, hija biss ir-restrizzjoni antika stipulata fl-art 4(1)(b) tal-Kap 69 dwar kera massima li ma teċċedix 40% tal-kera li bih dan il-fond kien, jew seta', jinkera qabel l-4 t'Awwissu 1914 li tista' titqies illum li toħloq żbilanċ sproporzjonat. Effettivament, pero,

din ir-restrizzjoni tilfet l-effikaċja tagħha bid-dħul fis-seħħ bl-Att X tal-2009 ta' kera minimu ta' €185 fis-sena għal fondi residenzjali, li ċertament huwa ogħla mill-massimu stabbilit fl-art 4(1)(b) fuq imsemmi.

Għajr għar-restrizzjoni hekk reża ineffikaċi, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti, bħala s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawża, sabiex jitolbu aġġustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realta' tas-suq tal-lum;

i. Mingħajr preġudizzju wkoll, ir-rikorrenti għandhom issa rimedju effettiv u adegwat biex jitolbu reviżjoni xierqa u proporzjonali fil-kera pagabbli lilhom mill-intimata Agius dwar il-fond mertu tal-kawża. Għalhekk, kwalunkwe lanjanza tar-rikorrenti dwar ksur tad-drittijiet fundamentali bil-liġijiet fis-seħħ illum fir-rigward tal-kirja tal-intimata Agius, għall-futur, hija għal kollox bla fondament;

j. F'kull każ ukoll, l-intimata Agius ukoll għandha dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħha, tal-familja u ta' darha. Kwalunkwe restrizzjoni mhux ġustifikata fit-tgawdija ta' dawn id-drittijiet fondamnetali jikkostitwixxu trattament inuman u degradanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tal-intimata Agius, li ma għandha ebda alternattiva għar-residenzi attwali tagħha, u lanqas għandha jew jista' jkollha l-mezzi biex ikollha residenza alternattiva xierqa;

8. Għaldaqstant l-intimata Agius iddikjara illi għar-raġunijiet suesposti, u dawk ir-raġunijiet oħra li kellhom jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet rikorrenti kellhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

9. Waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit sabiex jagħti stima tal-fond in kwestjoni, kif ukoll sabiex jiddetermina

l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-fond in kwestjoni mis-sena 1967 sad-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat, b'dana li jindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin. L-intimat Avukat tal-Istat irrileva illi se mai, fl-ewwel lok, ir-rimedju skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Prokotoll kien aċċessibbli biss mis-sena 1987 'il quddiem, u li fit-tieni lok ir-rikorrenti wirtu l-fond in kwestjoni nofs indiviż fl-2003 u nofs l-indiviż l-ieħor fl-2017, u għaldaqstant oppona illi l-perizja ssir skont id-dati indikati mir-rikorrenti. Mill-banda l-oħra, l-intimata Agius Ordway iddikjarat illi hija kienet qed tikkondividi l-pożizzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-talba in kwantu tmur lura għal qabel is-sena 1987, u dana fid-dawl tal-ġurisprudenza llum stabbilita mill-Qorti Kostituzzjonali li m'hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bid-disposizzjonijiet li dwarhom jilmentaw ir-rikorrenti, imma jista' jkun hemm biss ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti laqgħet it-talba kif magħmula mir-rikorrenti, u nnominat għal dan l-iskop lill-Perit Elena Borg Costanzi;

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru 2021, u debitament maħluf fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta (3) ta' Frar 2022;

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ta' Dorotea sive Dorothy Darmanin et datat sbatax (17) ta' Mejju 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru 1960 (**Dok FD1** a fol 7 *et seq* tal-proċess), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru 1961 (**Dok FD2** a fol 13 *et seq* tal-proċess), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia tal-11 t'April 1971 (**Dok FD3** a fol 32 *et seq* tal-proċess), *causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tal-10 ta' Settembru 2003 (**Dok FD4** a fol 40 *et seq* tal-proċess), *causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Debono tat-30 t'Ottubru 2017 (**Dok FD5** a fol 44 *et seq* tal-

proċess) u affidavit ta' Francis Darmanin (**Dok FD6** a fol 53 sa 55 tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2021;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Mary sive Marlene Agius Ordway datata tlieta (3) ta' Ġunju 2021;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, fejn inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tagħmel stima tal-fond in kwestjoni kif ukoll sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-fond in kwestjoni mis-sena 1967 sad-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat b'dan li tindika ż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin;

15. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx provi oħra oltre l-affidavits li ġew preżentati mar-rikors ġuramentat, salv għal dak li kellu jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku;

16. Rat il-provi prodotti mill-intimata Mary sive Marlene Agius Ordway permezz ta' nota preżentata nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 2021 a fol 75 tal-proċess, u cioe affidavit tagħha stess (**Dok MAO1** a fol 76 u 77 tal-proċess), flimkien ma' talba għaż-żieda tal-kera (**Dok MAO2** a fol 78 tal-proċess) u kopji ta' riċevuti tal-ħlas tal-kera effettwat minnha fl-aħħar żmien lir-rikorrenti (**Dok MAO3** a fol 79 *et seq* tal-proċess);

17. Rat illi r-rikorrenti ppreżentaw permezz ta' nota datata disgħa (9) ta' Diċembru affidavit ulterjuri ta' Francis Darmanin, immarkat bħala **Dok FDX** a fol 87 u 88 tal-proċess;

18. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 92 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru 2021, u debitament maħluf nhar it-tlieta (3) ta' Frar 2022 fir-Reġistru ta' din l-istess Qorti;

19. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Marzu 2022, l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Agius Ordway ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu u li ma kienx hemm ħtieġa li jressqu l-Perit in eskussjoni;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tnax (12) t'April 2022, a fol 112 *et seq* tal-proċess;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tmintax (18) t'April 2022, a fol 126 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Agius Ordway datata ħamsa u għoxrin (25) t'April 2022, a fol 144 tal-proċess;

23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni tal-intimata Agius Ordway f'Para 4 tar-Risposta tagħha</u>

24. Fir-raba' paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Agius Ordway teċċepixxi illi hija mhix leġittima kontradittriċi fil-kawża preżenti, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

25. 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-intimata Agius Ordway. Dan stante illi l-intimata Agius Ordway ma kellha (u għandha) 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-intimata Agius Ordway, naturalment, m'għandhiex tinżamm responsabbli għal dan. Madanakollu, iżda, hekk kif ġie ritenut għal diversi drabi minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, dan ma jfissirx illi l-intimata Agius Ordway m'għandhiex 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-intimata Agius Ordway. Għaldaqstant, l-intimata Agius Ordway għandha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwarda d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

26. 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***[1]*:*

> *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*

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

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.

27. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[2]:

> *[...] 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'*

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

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 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.*

28. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tal-intimata Agius Ordway għar-rikors promotur.

B. Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat f'Para 2 u 6 tar-Risposta tiegħu

29. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi:

(a) Ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwestjoni; u

(b) Ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwestjoni;

30. 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***[3]:

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

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.

31. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[4], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[5], 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.

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

(a) Ir-rikorrenti huma wlied id-defunti Lawrence u Josephine konjuġi Darmanin;

(b) Lawrence Darmanin akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, u cioe:

---

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

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

i. disa’ plots ħdejn xulxin f’Ħaż-Żabbar, konfinanti flimkien mil-Lvant sat-Tramuntana ma’ Mediatrix Place, min-Nofsinhar sal-Punent ma’ beni tal-Baruni Testaferrata Moroni Viani, permezz ta’ kuntratt datat 20 ta’ Settembru 1960 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia (**Dok FD1** a fol 7 *et seq* tal-proċess);

ii. *“żewġ siti fabbricabili attigui ta’ forma irregolari tal-capacita’ superficiali complessiva ta’ qasab quadri mija u tmenin u nofs (k.1. 180 1/2) cioe’ wieħed ta kasab quadri sebgħa u disgħejn u nofs (k.q. 97 1/2) u l’ieħor ta kasab quadri tlieta u tmenin (k.q. (83) [...] jicconfinu flimchien mit-tramontana ma beni tal istess concedenti mil ponent ma Mediatrix Street, min-nofsinhar ma beni tal imsemmi enfiteuta u mil lvant in parti ma beni tal concedenti u in parti ma torok progettati”* permezz ta’ kuntratt datat 6 ta’ Settembru 1961 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Giorgio Borg Olivier (**Dok FD2** a fol 13 *et seq* tal-proċess); u

iii. *“id-dirett dominju perpetwu u ċens relativ ta’ tnejn u erbgħajn lira żewġ xelini u nofs fis-sena, gravanti żewġ porzjonijiet ta’ art li qiegħedin Ħaż-Żabbar, formanti parti mit-territorju tal-Mandrin, jew ta’ Ħanut is-Sibiegħ, attigwi għal xulxin, tal-kejl rispettivament ta’ sebgħa u disgħajn u nofs qasab kwadri u ta’ tlieta u tmenin qasab kwadri, konfinanti flimkien mill-punent ma’ Mediatrix Place, minn nofsinhar ma’ beni tal-vendituri u mill-lvant in parti ma’ beni tal-vendituri u in parti ma’ toroq proġettati”* permezz ta’ kuntratt datat 11 t’April 1972 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia (**Dok FD3** a fol 32 *et seq* tal-proċess);

(c) Lawrence Darmanin ġie nieqes nhar id-29 ta’ Marzu 2003, u ħalla bħala l-eredi universali tiegħu lill-erba’ wliedu rikorrenti. Fost l-assi illi kienu jappartjenu lil Lawrence Darmanin, u li sussegwentement

għaddew f'idejn ir-rikorrenti, insibu n-nofs indiviż tal-*"(6) Mezzanin numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar"*[6];

(d) Mill-banda l-oħra, l-armla ta' Lawrence Darmanin, u cioe Josephine Darmanin, ġiet nieqsa nhar il-11 ta' Frar 2017, u ħalliet bħala l-eredi universali tagħha lill-erba' wliedha rikorrenti. Fost l-assi illi kienu jappartjenu lilha, u li sussegwentement għaddew f'idejn ir-rikorrenti, insibu n-nofs indiviż tal-*"fond uffiċjalment immarkat bin-numru wieħed (1), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, kif soġġett għaċ-ċens annwu, perpetwu u rivedibbli kif indikat fl-att tal-akkwist kif ukoll għall-kirja versu terzi"*[7];

(e) Dawn il-fatti huma konfermati wkoll fl-affidavit ta' Francis Darmanin (**Dok FD6** a fol 53 tal-proċess) u fl-affidavit ulterjuri tiegħu (**Dok FDX**, a fol 87 tal-proċess);

(f) Saħansitra anke l-intimata Mary sive Marlene Agius Ordway, fl-affidavit tagħha[8] tikkonferma illi *"kumbinazzjoni z-zija tar-raġel Maggie Drago, illum mejta, kienet qaltilna li l-post 1, Trtiq Ġanni Bonavia (dak iż-żmien 10, Mediatrics Place) Żabbar kien tbattal. [...] Konna morna għand is-sid Lawrence Darmanin, dak iż-żmien u għidnielu li xtaqna nikruh għax konna ħa niżżewġu u biex noqogħdu fih, u mill-ewwel qalilna iva."* Hija tagħmel ukoll referenza għar-rikorrenti bħala *"is-sidien"*, b'dana illi tikkonferma illi hija tirrikonoxxihom bħala s-sidien tal-proprjeta' in kwestjoni;

33. 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**;

---

[6] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia nhar l-10 ta' Settembru 2003, **Dok FD4** a fol 40 *et seq* tal-proċess
[7] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Debono nhar it-30 t'Ottubru 2017, **Dok FD5** a fol 44 *et seq* tal-proċess
[8] Vide **Dok MAO1** a fol 76 tal-proċess

34. In oltre, fir-rigward tal-kwestjoni dwar jekk ir-rikorrenti jistgħux jilmentaw minn perjodi qabel saru sidien tal-proprjeta' in kwestjoni, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[9], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[10], 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.*

35. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[11] 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*

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

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.

36. 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***[12], 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.*

37. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[13], 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*

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

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***[14], u din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Victor Camilleri et vs Avukat tal-Istat et***[15] u ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto***[16]. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[17] 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-*

---

[14] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[15] Rik Nru 459/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[16] Rik Nru 143/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Lulju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[17] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-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.*

38. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, **l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu numru tnejn (2) tar-risposta tiegħu qiegħda tiġi miċħuda**;

39. Ġialadarba qiegħed jiġi trattat il-perjodu ta' żmien illi għalih ir-rikorrenti huma entitolati jitolbu kumpens, din il-Qorti sejra tindirizza wkoll l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat f'paragrafu numru sitta (6) tar-risposta tiegħu, fejn isostni illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu ta' qabel it-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

40. 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;

41. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti, fil-paragrafu numru 20 tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, korrettement jagħmlu referenza għal dak illi ġie provdut fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et***[18], u ma jikkontestawx il-fatt illi kwalsiasi leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi indagata biss mit-30 t'April 1987 'il quddiem;

42. Fid-dawl tal-Artikolu 7 tal-Kap 319, kif interpretat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, u kif mhux kontestat mir-rikorrenti, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa' l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur**.

C. Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat f'Para 3 tar-Risposta tiegħu u tal-intimata Agius Ordway f'Para 5 tar-Risposta tagħha

43. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-kuntratt ta' kera seħħ wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;

44. L-istess eċċezzjoni ġiet sollevata wkoll mill-intimata Agius Ordway fir-risposta tagħha, b'dana illi, fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors promotur, tgħid illi r-rikorrenti għandhom jipprovaw min ġiegħel

[18] 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."*

lill-awtur tagħhom jikri lill-intimata Agius Ordway u żewha bil-mod kif krielhom;

45. Din il-Qorti taqbel mal-intimati illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu jafu x'kien jiddetta r-reġim legali illi kien jiggverna l-ftehim fiż-żmien illi daħlu fih. Madanakollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-intimati qegħdin jonqsu milli jikkonsidraw żewġ punti kardinali:

a. Fl-ewwel lok, hekk kif jispjega r-rikorrent **Francis Darmanin** fl-affidavit ulterjuri tiegħu[19]:

> *3. Illi f'dak il-perjodu l-istitut tar-Rekwiżizzjoni kien fl-aqwa tiegħu tant li żewġ proprjetajiet tal-ġenituri tiegħi kienu ttiħdulhom mid-Dipartiment tad-Djar b'ordni ta' rekwiżizzjoni. [...]*
>
> *4. Illi kien minħabba f'hekk, li l-ġenituri tiegħi kienu għażlu li jikru l-proprjetajiet li kellhom vojta biex almenu dawn ikunu fil-pussess ta' nies li jafuhom u li jagħżlu huma mhux li jimponi fuqhom il-Gvern. Pero', biex jagħmlu hekk, huma kienu kostretti li jikru b'kirja baxxa tant li mas-snin tilfu għexieren t'eluf kbar ta' flus mill-introjtu ta' dawn il-kirjiet. Dawn kienu lkoll kirjiet ta' qabel is-sena 1995 (il-maġġorparti tagħhom fl-aħħar tas-snin sebgħin [1970s] u l-bidu tas-snin tmenin [1980s]) u għalhekk kienu lkoll protetti mil-Liġi, b'mod li mhux biss il-ġenituri tagħna, u eventwalment aħna, ma stajniex nieħdu l-postijiet lura, iżda saħansitra lanqas biss stajna ngħollu l-kera għal ammont tal-kirjiet normali fis-suq miftuħ.*

Dak illi jidher illi qegħdin isostnu r-rikorrenti, għalhekk, huwa illi l-ġenituri tagħhom għażlu dik illi huma kkonsidraw bħala *the lesser of two evils*. L-għażla tagħhom kienet bejn illi jikru l-fond minn jeddhom

[19] Vide **Dok FDX** a fol 81 tal-proċess

lil persuni illi tagħhom kellhom konoxxenza, jew jidħlu fir-riskju illi l-fond jiġi rekwiżizzjonat mill-Istat, b'dana illi l-proprjeta' tagħhom tiġi f'idejn persuni illi ma kellhomx konoxxenza tagħhom. Il-ġenituri tar-rikorrenti għażlu illi jikru l-fond lil persuni illi tagħhom kellhom konoxxenza, konsapevoli tal-fatt illi kienu qed jissottomettu ruħhom għal dak stabbilit fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Bħala proprjetarji tal-fond in kwestjoni, huma kellhom, fl-opinjoni ta' din il-Qorti, kull dritt illi jagħmlu tali għażla.

Madanakollu, wieħed irid jiftakar u jikkonsidra illi, hekk kif saħansitra tikkonferma l-intimata Agius Ordway fl-affidavit tagħha[20], il-fond in kwestjoni ġie mikri lill-intimata Agius Ordway u żewġha fis-sena 1967, u cioe 'l fuq minn ħamsin (50) sena ilu. Iċ-ċirkostanzi soċjo-ekonomiċi inbidlu ferm f'ħamsin (50) sena, u t-termini u l-kondizzjonijiet illi forsi wieħed kien volontarjament jidħol għalihom ħamsin (50) sena ilu <u>żgur</u> illi m'humiex it-termini u kondizzjonijiet illi wieħed jidħol għalihom fil-preżent. Din l-osservazzjoni twassal lil din il-Qorti għat-tieni punt:

b. Fit-tieni lok, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[21]:

> *28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the*

[20] Vide para 1 ta' **Dok MAO1** a fol 76 tal-proċess
[21] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.

Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[22]:

27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and

[22] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[23], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għall-eċċezzjoni sollevata mill-Awtorita' tad-Djar fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta', u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero' trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju

[23] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021

inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża ħamsin sena ilu, bl-istess mod illi ħamsin sena ilu ma setgħux l-ante-kawża tar-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-ante-kawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta daħlu fiż-żarbun tal-ġenituri tagħhom, u ma kellhom l-ebda għażla (sal-preżentata tar-rikors odjern) għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami sabiex jattakkaw il-liġijiet applikabbli viġenti;

46. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti tiddikjara illi hija ma taqbilx mal-intimati fir-rigward ta' dawn l-eċċezzjonijiet minnhom sollevati, u konsegwentement **tiċħadhom**.

D. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

47. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta: [...]

48. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi: (a) l-artikolu 37 mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk taqa' taħt l-eżenzjoni stabbilita fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u (b) l-artikolu 37 huwa improponibbli għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', meta fil-kawża odjerna r-rikorrenti ma ġietx żvestita jew spussessata minn kull dritt fuq il-proprjeta' tagħha;

49. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

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 deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

(b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*

(c) *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*

(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

50. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun jeċċepixxi n-nuqqas t'applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[24]. Barra minn hekk, għalkemm il-Kap 69 ġie emendat diversi drabi, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, tali emendi ma kellhomx l-effetti msemmija mill-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni[25];

51. Konsegwentement, għalhekk, sejra tiġi **respinta l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn din hija bbażata fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, u filwaqt illi **tilqa' l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur**, din il-Qorti sejra **tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni minnu sollevata fil-ħames (5) u disa' (9) paragrafi tar-risposta tiegħu safejn jolqtu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

---

[24] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[25] ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***, op cit.

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

52. 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.*

53. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[26]:

> *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).*

[26] 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).

54. 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.

55. 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***[27] 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

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

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 b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

56. 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. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

57. 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 fl-għaxar (10), ħdax (11), tnax (12), ħmistax (15), sittax (16) u sbatax (17)-il paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur;

58. 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.[28]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[29] 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).*

[28] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[29] 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***[30] 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*** 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."*;

59. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[31], 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*

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

> *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;

60. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda għal aktar minn ħamsin (50) 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;

61. 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, u setgħet tiġi awmentata biss b'persentaġġ żgħir darba kull tliet snin skont iż-żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni. Difatti, fil-każ odjern, ir-rikorrent **Francis Darmanin** jispjega fl-affidavit tiegħu, *"7. Illi l-kera li Mary sive Marlene Agius Ordway qed tħallas huwa ta' mitejn tmienja u sittin Euro u tnejn u*

tletin ċenteħmu (€268.32) fis-sena"[32], filwaqt illi l-intimata **Mary sive Marlene Agius Ordway**, fl-affidavit tagħha tgħid illi l-kera oriġinali kienet ta' **LM65** fis-sena[33]. Eventwalment, tispjega l-istess intimata fl-affidavit tagħha, il-kera għoliet għal **LM100** fis-sena f'Awwissu 1997, skont kif jirriżulta wkoll minn **Dok MAO2**[34]**,** u għal €65 kull tliet xhur f'Mejju 2016. Skont l-irċevuti esebiti mill-intimata Agius Ordway immarkati bħala **Dok MAO3**[35], jirriżulta illi sa minn Novembru 2019, hija preżentement tħallas kera fl-ammont **€67.08** kull tliet xhur, u cioe **€268.32** fis-sena;

62. 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***[36] 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-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

63. 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***[37]:

---

[32] Vide **Dok FD6** anness mar-rikors promotur, a fol 53 tal-proċess
[33] Vide **Dok MAO1** a fol 76 tal-proċess
[34] A fol 78 tal-proċess
[35] A fol 79 *et seq* tal-proċess
[36] 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)
[37] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

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 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.

64. 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-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 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**;

L-Applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021

65. Din il-Qorti tħoss illi jkun għaqli illi tindirizza f'dan il-punt l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, illi affettwaw b'mod pjuttost intrinsiku ir-rimedji illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandhom fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti tinnota illi r-rikors ġuramentat ġie intavolat **qabel** daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. L-intimat Avukat tal-Istat ma jagħmel l-ebda referenza għall-promulgazzjoni ta' dan l-Att fir-risposta tiegħu, iżda jagħmel referenza għalih fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Mill-banda l-oħra, l-intimata Agius Ordway tindika fid-disa' (9) paragrafu tar-risposta tagħha illi, *"ir-rikorrenti għandhom issa rimedju effettiv u adegwat biex jitolbu reviżjoni xierqa u proporzjonali fil-kera pagabbli lilhom mill-esponenti dwar il-fond mertu tal-kawża. Għalhekk kwalunkwe lanjanza tar-rikorrenti dwar ksur tad-drittijiet fundamentali bil-liġijiet fis-seħħ illum fir-rigward tal-kirja tal-esponenti, għall-futur, hija għal kollox bla fondament"*;

66. 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. 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 ħamsin (50) 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-leżjoni ta’ drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

67. 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.

68. 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***[38]

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.

69. Ir-rikors promotur in eżami ġie intavolat fis-sbatax (17) ta' Mejju 2021, u cioe ftit jiem biss qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2021. Din il-Qorti taqbel mal-intimati illi r-rikorrenti għandhom issa rimedju għall-ilmenti tagħha; 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

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

effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxuta minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

70. Għall-fini ta' kjarezza, din il-Qorti tinnota illi fit-talba tagħhom sabiex jiġi maħtur Perit Tekniku, ir-rikorrenti talbu illi l-Perit Tekniku jiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-fond in kwestjoni minn 1967 **sad-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat**[39], b'dana illi jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat mir-rikorrenti l-fatt illi kwalsiasi rimedju illi tista' tagħti din il-Qorti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għandu jitqies biss sad-data illi fiha daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

F. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

71. Fit-tmintax (18)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imsemmi fir-rikors promotur jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea u mhux għall-Qrati Maltin;

72. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[40], fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni simili sollevata dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet*

[39] Vide verbal tas-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, a fol 72 tal-proċess

[40] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

> *ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa* [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

73. L-Avukat Ġenerali għandu għalhekk raġun in kwantu jsostni illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha* [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

74. Din il-Qorti tosserva illi, fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu likwidazzjoni tal-kumpens u danni *"ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewroea"*. Din il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tmintax (18)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, u konsegwentement tagħti rimedju fil-kompetenza attwali tagħha in linea ma' ġurisprudenza suċitata, b'dana illi **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda **tilqa'** l-istess talbiet in kwantu jagħmlu referenza għal-liġi domestika.

G. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

75. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[41], 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:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1990	€750*
1991	1997	€1,250
1998	2003	€1,750
2004	2009	€2,600
2010	2015	€3,510
2016	2021	€5,500
	Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti minn Awwissu 1987 1971 sal-aħħar ta' Mejju 2021	**€72,716.67****

**Il-Qorti tinnota illi fil-kalkoli tagħha, il-Perit Tekniku naqset milli tindika l-valur lokatizju annwali għas-sena 1991[42]. Din il-Qorti sejra tadotta l-valur lokatizju annwali tas-snin 1992 sa 1997 għas-sena 1991 ukoll.*

***Jiġi senjalat illi għas-sena 1987, il-valur lokatizju annwali ġie kalkolat pro rata skont il-valur lokatizju mensili għax-xhur minn Awwissu sa Diċembru, filwaqt illi għas-sena 2021, il-valur lokatizju annwali ġie kalkolat pro rata skont il-valur lokatizju mensili għax-xhur minn Jannar sa Mejju.*

[41] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 92 *et seq* tal-proċess
[42] Vide tabella fil-paragrafu 20 tal-paġna 13 tar-rapport tal-Perit Tekniku, a fol 105 tal-proċess

76. 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***[43], 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 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-*

---

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

*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, la ntalab illi ssir eskussjoni tagħha, u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. <u>Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

77. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, hekk kif ġia ġie senjalat iktar 'il fuq, l-intimata <u>**Mary sive Marlene Agius Ordway**</u>, fl-affidavit tagħha tgħid illi l-kera oriġinali kienet ta' <u>**LM65**</u> fis-sena[44] (illum ekwivalenti għal <u>**€151.45**</u>), eventwalment għoliet għal <u>**LM100**</u> (illum ekwivalenti għal <u>**€233.00**</u>) fis-sena f'Awwissu 1997, skont kif jirriżulta wkoll minn **Dok MAO2[45],** u għal <u>**€65 kull tliet xhur**</u> f'Mejju 2016. Skont l-irċevuti esebiti mill-intimata Agius Ordway immarkati bħala **Dok MAO3[46]**, jirriżulta illi sa minn Novembru 2019, hija preżentement tħallas kera fl-ammont <u>**€67.08 kull tliet xhur**</u>, u cioe <u>**€268.32**</u> fis-sena. Ir-rikorrenti jidhru illi qegħdin jaqblu ma' dawn iċ-ċifri, stante illi, fit-tabella f'paġna 9 tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[47], jindikaw preċiżament l-istess ċifri, b'dana illi l-ammont ta' kera effettivament imħallas mill-intimata Agius Ordway u perċepit mir-rikorrenti huwa elenkat kif isegwi:

Sena	**Rata Annwali**	**Ammont ta' Kera Perċepita (Total)**
1987 sa 1997	€ 151.41	€ 1,665.51
1998 sa 2012	€ 232.92	€ 3,493.80
2013 sa 2015	€ 247.96	€ 743.88
2016 sa 2018	€ 258.26	€ 774.78

[44] Vide **Dok MAO1** a fol 76 tal-proċess
[45] A fol 78 tal-proċess
[46] A fol 79 *et seq* tal-proċess
[47] A fol 120 tal-proċess

2019 sa 2021	€ 268.32	€ 804.96
TOTAL		**€ 7,482.93**

78. 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)]

79. 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***[48]:

> *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).*

[48] 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."*;

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

   a. Hemm qbil bejn ir-rikorrenti u l-intimata Agius Ordway illi l-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€ 7,482.93**;

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont globali ta' **€72,716.67**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€72,716.67 – **30% għall-interess ġenerali** = €50,901.67
€50,362.09 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €40,721.34
€40,721.34 – **€7,482.93 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€33,238.41**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u tletin elf, mitejn u tmienja u tletin Ewro, u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€ 33,238.41).**

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;

81. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)** 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;

82. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi hija ma taħtix 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;

83. F'dak illi jirrigwarda l-**ispejjeż tal-kawża odjerna**, liema spejjeż jinkludu wkoll l-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, din il-Qorti tinnota illi:

    (a) t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u

    (b) minkejja illi l-Perit Tekniku nħatret, skont it-talba tar-rikorrenti, sabiex tagħmel l-indaġini tagħha mis-sena 1967 sas-sena 2021, effettivament fil-mori tal-kawża saħansitra anke r-rikorrenti stess qablu illi kwalsiasi kumpens kellu jingħata mis-sena 1987 'il quddiem biss, b'dana illi kien hemm xogħol illi l-Perit Tekniku għamlet inutilment.

Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine***

Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et[49]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu kwart (1/4) mill-ispejjeż tal-kawża, bit-tliet kwarti (3/4) l-oħra jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) qed jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl;-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prtotokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Dritijiet tal-Bniedem, iżda **tiċħad** l-istess talba f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) Konsegwentement, **tilqa' *in parte* it-tieni talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferrti mir-rikorrenti, dan **fit-termini tal-liġi, iżda mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea**;

(iii) **Tilqa' *in parte* t-tielet talba** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u tletin elf, mitejn u tmienja u tletin Ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€ 33,238.41)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000).** Dan fit-termini tal-**liġi, iżda mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea**;

(iv) **Tilqa' *in parte* r-raba' talba** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti *in solidum* id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati, **fit-termini tal-liġi, iżda mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea**;

[49] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

(v) **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet kollha rikorrenti in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti in solidum, u in kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur