PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **694/2021 AD**

DOROTHY SCIBERRAS (KI 0027554M),
JOSEPH MARY FARRUGIA (KI 0041443M) U
THERESA GAUCI (KI 806550M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT,
ANDREANA GALEA (KI 347856M) U
JOSEPH GALEA (KI 369659M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 7 t'Ottubru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 meqjusa fid-dawl, *inter alia*, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

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

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa u għoxrin (29) t'Ottubru 2021, l-atturi **Dorothy Sciberras, Joseph Mary Farrugia u Theresa Gauci** ppremettew:

    a. Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond 38, 'Qawsalla', Triq iż-Żebbuġa, Gudja, li huma akkwistaw *per via di successione* mill-eredita' tal-mejta ġenituri tagħhom Carmelo u Maria Farrugia, li mietu rispettivament fl-10 ta' Frar 2001 u fit-23 ta' Jannar 1992;

    b. Illi l-konjuġi Farrugia kellhom tnax-il wild u l-kontendenti huma aħwa, salv għall-Avukat tal-Istat;

    c. Illi l-imsemmija Andreana Galea u Joseph Galea akkwistaw l-ishma ta' tmienja minn tnax-il parti indiviża tal-fond in kwistjoni mingħand ħut il-mara cioe John Mary Farrugia, Antonia Spiteri, Eva Busuttil, il-mejjet Michael Farrugia, Alfred Farrugia, Agnes Bezzina, Carmen Cassar u Gillian Borg, biex b'hekk l-intimati Galea huma proprjetarji ta' tliet kwarti indiviżi mill-fond imsemmi, waqt li r-rikorrenti jippossedu dodiċezima parti indiviża kull wieħed;

    d. Illi l-wirt tal-konjuġi Farrugia iddevolva skont it-testment tat-22 ta' Jannar 1971 fl-atti tan-Nutar George Cassar (**Dok A**) u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'denunzja nru 1289/92, u tħallset it-taxxa dovuta (**Dok B**);

    e. Illi l-wirt ta' Carmelo Farrugia ġie dikjarat *causa mortis* b'kuntratt tat-13 ta' Ġunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone (**Dok C**), u l-

wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment ieħor tad-19 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar Marika Buttigieg (**Dok D**);

f. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta minn **Dok E**;

g. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-konjuġi Galea bil-kera miżera ta' **LM80.00** fis-sena, wara li kien ġie hekk lokat lilhom mill-antekawża tar-rikorrenti, ossia l-mejta konjuġi Carmelo u Maria Farrugia, u dan cirka 33 sena ilu, u bl-Att X tal-2009 il-kera saret **€209.64** fis-sena, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja;

h. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq, stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu 1914;

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

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

k. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilta' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza

sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

l. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Art 6 tal-Konvenzjoni Ewrpoea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust li jirrifletti l-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

m. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci vs Malta*** (no. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***Lindheim and Others vs Norway*** (no. 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** (no 1046/2012) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; ***Anthony Debono vs Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** (Ref Nru 22/2019) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019;

n. Illi ġialadarba r-rikorrenti qegħdin isofru minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem, kif deċiż f'***Beyeler vs Italy*** (Nru 33202/96), ***J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom*** (GC) (Nru 44302/02 § 74, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proprozjonalita' kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal*** (Nru 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010;

o. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini, u wisq inqas ta' min qiegħed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' ai termini tat-tieni pargarafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide ***Hutten-Czapska vs Poland***

(GC) Nru 35014/97 §§ 160-161 ECHR 2006-VIII, ***Bitto and Others vs Slovakia*** Nru 30255/09 § 101, 28 ta' Jannar 2014, u ***R&L, s.r.o. and Others*** § 108);

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

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

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

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

s. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonalil) Rikors Nru 89/18LM fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, deċiża fit-8 ta' Mejju 2019, din il-Qorti ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża. L-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

t. Illi fil-kawża Rikors Nru 39/18 FDP fl-ismijiet ***George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et*** deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, dina l-Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni, u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza, bl-obbligu fuq l-istess intimat illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

u. Illi in vista tal-każistika suriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament illi ma hemm ebda

dubju illi r-rikorrenti qed isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din il-Qorti u għandha tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat;

v. Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu l-kumpens tul iż-żmien li huma sofrew minħabba l-okkupazzjoni tal-intimati Galea tul dawn l-aħħar snin stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk huma sofrew u qed isofru danni sal-ġurnata tal-lum;

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

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

(a) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimati inkwilini Andreana Galea u Joseph Galea għall-fond 38, Qawsalla, Triq iż-Żebbuġa, Gudja, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap

319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

(b) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ ġust u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni wkoll ai termini tal-liġi;

(c) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi;

(d) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa (5) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, disgħa (9) ta' Diċembru 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' Novembru 2021, l-intimati **Andreana Galea u Joseph Galea** eċċepew:

   a. Illi l-fond in kwestjoni ġie mikri lilhom meta huma kienu ser jiżżewġu fl-1988 mill-ġenituri tar-rikorrenti u tal-intimatat Andreana Galea nee Farrugia;

b. Illi l-intimata Andreana Galea nee Farrugia hija waħda minn tnax-il tifel u tifla u wara l-mewt tal-ġenituri, hija u żewġha xtraw l-ishma ta' tmienja mill-aħwa l-oħra biex b'hekk l-intimati għandhom sehem kumulattiv ta' tliet kwarti indiviż. Il-kwart indiviż l-ieħor huwa maqsum ukoll bejn it-tliet rikorrenti;

c. Illi inoltre, meta mietet l-omm fl-1992, għalkemm l-intimata Galea u ħutha wirtu, l-użufrutt baqa' tal-missier u kien jieħu l-kera hu u wara l-mewt tiegħu fl-2001, il-kera bdiet titħallas lill-aħwa kollha skont is-sehem rispettiv;

d. Sa qabel dawn il-proċeduri ma kien hemm l-ebda disgwit bejn il-partijiet dwar dan u l-kera ġiet aċċettata mingħajr ebda riżerva. Sa ftit qabel ma ġew inizjati dawn il-proċeduri, qatt ma intalab xi awment fil-kera. L-intimata Galea tafferma illi l-ġenituri tagħha u tar-rikorrenti kienu kuntentissimi b'dan l-istat u qatt ma riedu jgħollu l-kera u għalhekk jekk hemm xi leżjoni li qed jilmentaw dwarha r-rikorrenti, din ċertament ma tistax tmur lura minn qabel l-2001;

e. Illi in oltre, l-intimati għandhom tifel li għandu *downs syndrome* u għalhekk iċ-ċirkostanzi huma speċjali u jimmeritaw trattament differenti, u dan tenut kont illi dan it-tifel dejjem trabba f'dan il-post u għalhekk m'huwiex idoneu li jmur jgħix f'ambjent li mhux imdorri fih;

f. Illi in oltre, f'dak li jirrigwarda l-kweżiti fil-liġi taħt l-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, jiġi rilevat illi għalkemm huwa minnu li l-intimati Galea qed igawdu l-pussess tal-fond, jirriżulta wkoll illi tali stat huwa naxxenti minn ftehim bonarju bejn il-ġenituri tal-istess rikorrenti u l-intimati kif fuq ingħad. Huwa fl-interess tas-soċjeta' in ġenerali illi l-Gvern jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' u konsegwentement anke t-tieni kweżit huwa sodisfatt;

g. Għar-rigward tal-*fair balance test*, huwa magħruf illi r-rikorrenti illi huma ko-proprjetarji ta' sehem ta' 1/12 kull wieħed, m'humiex tenuti li jkollhom kumpens sħiħ u għandhom iġorru parti mill-piż ukoll tenut

kont anke ċ-ċirkostanzi partikolari tal-intimati u ta' binhom kif fuq ingħad;

h. Finalment l-intimati jirrilevaw illi kontemporanjament ma' dawn il-proċeduri hemm proċeduri oħra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Joseph Mary Farrugia et vs Andreana Galea et*, Rikors Nru 428/2021 NB u konsegwentement, ġaladarba r-rikorrenti stess intavolaw proċeduri a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistgħux jitolbu u jingħataw rimedju li jfisser li tali leġislazzjoni ma tgħoddx fil-konfront tal-intimati Galea;

i. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. B'risposta datata tnejn (2) ta' Diċembru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din il-Qorti nhar il-5 ta' Novembru 2021, li ġie notifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar il-15 ta' Novembru 2021, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;

b. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw ili l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Adreana Galea u Joseph Galea għall-fond ta' abitazzjoni 38, Qawsalla, Triq iż-Żebbuġa, Gudja, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti *inter alia* fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

c. Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha *stante* illi tali allegazzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;

d. Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw prova tal-ftehim tal-kirja illi qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimati Andreana Galea u Joseph Galea tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan qed jingħad ukoll fid-dawl illi ċ-ċertifikat tad-Dekontroll li ġie preżentat mir-rikorrenti mar-rikors promotur u li huwa immarkat bħala Dok E qiegħed jirreferi għal proprjeta' oħra u mhux għall-fond in kwestjoni;

e. Illi l-fatti riżultanti sa issa huma s-segwenti. Mit-testment *unica charta* eżebit mar-rikors promotur u mmarkat bħala Dok A jirriżulta illi fit-22 ta' Jannar 1971 il-konjuġi Carmelo u Maria Farrugia nnominaw lil uliedhom kollha bħala werrieta universali u padruni assoluti tal-ġid tagħhom kollu, indaqs bejniethom it-tnax, bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom u bis-sostituzzjoni tar-rispettivi uliedhom;

f. Illi wara li mietet Maria Farrugia, u saret id-denunzja datata 27 t'April 1992 u mmarkata bħala Dok B, fl-Elenku tal-Assi ssemma t-terran "Qawsalla" fi Triq iż-Żebbuġija c/w Triq San Pawl, Gudja. Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 13 ta' Ġunju 2001, li saret wara li miet Carmelo Farrugia, jissemma nofs indiviż tal-maisonette bla numru bl-isem Qawsalla fi Triq iż-Żebbuġa, Gudja bħala parti mill-patrimonju tad-*decujus*;

g. Illi fl-affidavit ġuramentat ir-rikorrenti Dorothy Sciberras iddikjarat li akkwistat sehem mill-fond de quo permezz ta' suċċessjoni parafernali, filwaqt li ħutha r-rikorrenti Joseph Mary Farrugia u Theresa Gauci jippossedu sehem ieħor kull wieħed fil-fond mertu ta' din il-kawża. Oħtha Andreana Galea u żewġha huma l-inkwilini. L-intimata Andreana Galea wirtet sehem minn tnax-il ishma fil-proprjeta' u l-koppja Galea xtraw tmien[1] ishma minn tnax fil-fond de quo mingħand

[1] Korretta b'digriet tal-15 ta' Frar 2022

uħud mill-aħwa ta' Andreana Galea, biex issa jgawdu minn disa'[2] ishma minn tnax (9/12);

h. Illi fil-mertu r-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali *"kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)"*. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat jirrileva illi skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabbilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jidentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ġid komuni. Għal kull buon fini u għal dak kollu li jista' jirriżulta matul il-proċeduri, u dan minkejja illi r-rikorrenti allegaw illi l-kirja tmur lura 33 sena, u cioe skond huma, għas-sena 1988, l-Avukat tal-Istat jirrileva li skond l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għall-ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedente t-30 t'April 1987;

i. Illi jekk fl-ewwel talba bil-frażi *inter alia* r-rikorrenti qegħdin jalludu għal vjolazzjoni taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jirrileva illi fil-każ in eżami ma jokkorrux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn *non si tratta* ta' teħid forzuż tal-fond *de quo* jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-istess proprjeta' mis-sidien, li kif spjegat aktar 'il fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu;

j. Illi inoltre, sakemm ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija rreċevibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9)

[2] Korreta b'digriet tal-15 ta' Frar 2022

tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Di piu', l-Artikolu 37(2)(f) jipprovdi ili *'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' – bħala inċidentali għal kirja'.* Għaldaqstant, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 27 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

k. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda jogħla kull tliet (3) snin skond l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 15 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk li l-emendi inkwistjoni semmai imiljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk il-lanjanza mressqa minnhom ta' ksur tad-drittijiet tagħhom ma treġix;

l. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera / ir-*Rent Regulation Board* sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan mill-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt jidher illi r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet ***Farrugia Joseph Mary et vs Galea Andreana et*** (Rikors 428/2021 NB) u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentement, ladarba r-rikorrenti ngħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din il-Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;

m. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Avukat tal-Istat isostni illi l-

provvedimenti promulgati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fl-Att X tal-2009 ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din il-Qorti;

n. Illi minkejja dan kollu hawn fuq espost, jekk din il-Qorti xorta jidhrilha illi għandha takkorda lir-rikorrenti xi forma ta' kumpens pekunjarju u/jew danni morali, għandu jittieħed kont illi meta s-sidien oriġinali, u cioe l-ġenituri Carmelo u Maria Farrugia, kienu għadhom ħajjin, ma wrew l-ebda intenzjoni li jkeċċu lil binthom Andreana Galea mill-fond de quo. Għandu jittieħed kont ukoll li l-inkwilini Andreana Galea u żewġha, huma proprjetarji ta' disa'[3] ishma minn tnax (9/12) fil-fond in kwistjoni. Fl-umli fehma tal-Avukat tal-Istat, kwalunkwe kumpens likwidat għandu jkun aġġustat pro rata għas-sehem illi għandhom ir-rikorrenti fil-fond in kwistjoni, u cioe tliet ishma minn tnax (3/12). Mingħajr ma għandu għalfejn jingħad, ir-rikorrenti ma jistgħux jingħataw xi kumpens li seta' kien dovut lil terzi li llum m'għadhomx sidien, u li m'humiex parti f'din il-kawża;

o. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

7. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

8. Waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta' Perit sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin. Min-naħa l-oħra, l-intimati konjuġi Galea talbu li kwalunkwe valutazzjoni tal-proprjeta' għandha tkun mis-sena 2001, stante li kien minn dak iż-żmien illi r-rikorrenti saru sidien tas-sehem rispettiv tagħhom u konsegwentement beda jitħallas is-sehem dovut lilhom tal-kera in kwestjoni. L-intimat Avukat tal-Istat qabel ma' dak dikjarat mill-konjuġi Galea, u żied ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw id-drittijiet fondamentali tal-antekawża tagħhom meta

[3] Korretta b'digriet tal-15 ta' Frar 2022

fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, l-antekawża in kwestjoni huma l-istess antekawża tal-intimati. Din il-Qorti laqgħet it-talba kif magħmula mir-rikorrenti, u ħatret għal dan l-iskop lill-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) ta' Frar 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2022;

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta' Dorothy Sciberras, Joseph Mary Farrugia u Theresa Gauci datat disgħa u għoxrin (29) t'Ottubru 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) l-affidavit tar-rikorrenti Dorothy Sciberras, immarkat bħala **Dok DS1** a fol 7 *et seq* tal-proċess; (b) testment tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Jannar 1971 pubblikat fl-atti tan-Nutar George Cassar, immarkat bħala **Dok A** a fol 9 *et seq* tal-proċess; (c) denunzja numru 1289/92 immarkat bħala **Dok B** a fol 14 *et seq* tal-proċess; (d) kuntratt tat-tlettax (13) ta' Ġunju 2001 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, immarkat bħala **Dok C** a fol 18 *et seq* tal-proċess; (e) testment tad-dsatax (19) ta' Novembru 1992 pubblikat fl-atti tan-Nutar Marika Buttigieg, immarkat bħala **Dok D** a fol 20 *et seq* tal-proċess; (f) ċertifikat ta' non-dekontroll, immarkat bħala **Dok E** a fol 22 tal-proċess; u (g) estratt mir-Reġistru Elettorali, immarkat bħala **Dok F** a fol 23 tal-proċess;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Andreana u Joseph konjuġi Galea, datata sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnejnt (2) ta' Diċembru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-disgħa (9) ta' Diċembru 2021, fejn inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex

tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, f'intervalli ta' ħames snin;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħmistax (15) ta' Frar 2022 fejn laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex jissostitwixxu **Dok E** anness mar-rikors ġuramentat b'ċertifikat tal-proprjeta' in kwestjoni, stante illi d-dokument illi ġie anness jagħmel referenza għal proprjeta' oħra. Iċ-ċertifikat illi jappartjeni għall-proprjeta' in kwestjoni ġie preżentat permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sittax (16) ta' Frar 2022, u jinsab a fol 46 tal-proċess;

15. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi salv dak li seta' jirriżulta mir-rapport tal-Espert Tekniku, huma ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** a fol 48 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) ta' Frar 2022, u debitament maħluf minnha stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2022;

17. Semgħet ix-xhieda ta' **Andreana Galea** mogħtija waqt is-seduta tal-ħamsa (5) t'April 2022[4], illi fiha l-istess intimata ikkonfermat bil-ġurament tagħha l-kontenut tal-affidavit tagħha illi ġie mmarkat **Dok AG1** a fol 74 tal-proċess, u esebiet is-segwenti dokumenti: (a) tliet (3) kuntratti ta' kompravendita pubblikati fl-Atti tan-Nutar Dr Simon Manicolo nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2021 (**Dok AG2** a fol 75 *et seq* tal-proċess), nhar id-disgħa (9) ta' Settembru 2021 (**Dok AG3** a fol 84 *et seq* tal-proċess) u nhar it-tlettax (13) t'Ottubru 2021 (**Dok AG4** a fol 95 *et seq* tal-proċess) rispettivament; (b) karta tal-identita' u *special cards* illi jappartjenu għal binha, immarkati bħala **Dok AG5** a fol 105-106 tal-proċess; u (c) rapport ta' *psychological assessment* dwar binha, immarkat bħala **Dok AG6** a fol 107-109 tal-proċess;

[4] Traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 71 tal-proċess

18. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami tar-rikorrenti **Dorothy Sciberras** waqt is-seduta tal-ħamsa (5) t'April 2022[5];

19. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħamsa (5) t'April 2022, l-intimati konjuġi Galea ddikjaraw illi huma ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

20. Rat illi, waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022, l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'iressqu;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Mejju 2022 a fol 115 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Avukat tal-Istat datata l-ewwel (1) t'Awwissu 2022 a fol 124 *et seq* tal-proċess;

23. Rat illi, minkejja illi ngħataw minn din il-Qorti terminu illi fih il-konjuġi Galea kellhom dritt jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom, huma naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

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

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-Raba' (4) Paragrafu tar-Risposta tiegħu</u>

26. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandhom iġibu: (a) prova ta' meta bdiet il-kirja; u (b) prova illi l-intimati tabilħaqq qed igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

[5] Traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 110 *et seq* tal-proċess

27. Fl-ewwel lok, f'dak illi jirrigwarda l-prova ta' meta bdiet il-kirja, minkejja l-fatt illi ma tressqet bħala prova l-ebda kitba ta' kirja, din il-Qorti tinnota illi kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimati konjuġi Galea jaqblu illi l-kirja bdiet fis-sena 1988, u cioe maż-żwieġ tal-intimati. L-intimata **Andreana Galea** tgħid fl-affidavit tagħha, *"Meta jiena u żewġi Joseph Galea konna ser niżżewġu fl-1988, il-ġenituri tiegħi offrewlna b'kera l-fond 38, Qawsalla, Triq iż-Żebbuġa, Gudja biex immorru ngħixu fih bħala dar matrimonjali tagħna, u għadna ngħixu hemm sal-lum."*[6] Mill-banda l-oħra, r-rikorrenti **Dorothy Sciberras**, mistoqsija in kontro-eżami meta l-fond ġie mikri lill-konjuġi Galea, wieġbet, *"Hi żżewġet fl-1988, forsi 1988 jew 1989."*[7] Jidher għalhekk illi mhux jiġi kontestat il-fatt illi l-kirja *de facto* bdiet fis-sena 1988;

28. Fit-tieni lok, f'dak illi jirrigwarda prova illi l-kirja tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tissenjala illi minkejja illi mar-rikors ġuramentat ġie anness ċertifikat ta' dekontroll illi ma jgħajjatx lill-proprjeta' in kwestjoni, tali ċertifikat ġie sostitwit b'ċertifikat ieħor illi jappartjeni għall-proprjeta' odjerna, wara illi din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex issir is-sostituzzjoni. Infatti, ir-rikorrenti esebew in atti **Dok E** illi huwa ċertifikat ta' dekontroll tal-proprjeta' in kwestjoni, b'dana illi kkonfermaw illi l-proprjeta' in kwestjoni <u>mhix</u> fond dekontrollat. Konsegwentement għalhekk, il-kirja relattiva, bħala kirja ta' fond mhux dekontrollat, illi ilha in vigore minn qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995, hija kirja regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Liġijiet ta' Malta;

29. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta illi l-intimati konjuġi Galea ilhom fil-fond in kwestjoni sa mis-sena 1988, u li l-kirja hija soġġetta għal-liġi kif stabbilita fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement, għalhekk, sejra **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu.

---

[6] Vide **Dok AG1** a fol 74 tal-proċess

[7] Vide xhieda ta' **Dorothy Sciberras** in kontro-eżami, mogħtija waqt is-seduta tal-5 t'April 2022, a fol 111 tal-proċess

B. <u>Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar Titlu tar-Rikorrenti fuq il-Fond in Kwestjoni</u>

30. Din il-Qorti tinnota illi minkejja illi mhix eċċezzjoni sollevata fir-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jittratta fil-paragrafu enumerat tlettax (13) tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu il-punt illi sabiex wieħed ikun jista' jilmenta li qed jiġi mfixkel fit-tgawdija ta' ħwejġu, wieħed għandu jġib prova tat-titlu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwestjoni;

31. Il-konfużjoni tkompli tikber meta, taħt preċiżament l-istess kap tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jirrikonoxxi l-fatt illi r-rikorrenti għandhom titolu fuq ishma fil-proprjeta' in kwestjoni, u dan meta jgħid, *"[I]r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perjodi qabel ma huma kisbu titolu fuq il-proprjeta' inkwistjoni."*[8] Dan wara illi, taħt il-kap *'Fatti'* fl-istess nota, saħansitra jagħti *timeline* ta' kif il-proprjeta' in kwestjoni ddevolviet fuq ir-rikorrenti u l-intimati;

32. Filwaqt illi din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi r-rikorrenti m'għandhomx titlu fuq l-interita' tal-fond in kwestjoni, u dan preċiżament għaliex disa' (9) ishma minn tnax huma proprjeta' tal-intimati, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhomx titlu, u li għalhekk m'għandhomx dritt illi jressqu pretensjoni dwar il-fond illi tiegħu huma komproprjetarji, irrispettivament mis-sehem illi kull wieħed minnu għandu mill-proprjeta';

33. Mhux ċar għal din il-Qorti jekk l-Avukat tal-Istat hux qiegħed jargumenta illi r-rikorrenti m'għandhomx titlu fuq il-fond in kwestjoni, jew fuq il-fatt illi r-rikorrenti m'għandhomx titlu fuq il-fond fl-interita' tiegħu, u dan stante illi l-Avukat tal-Istat mhux talli jmiss iż-żewġ punti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu mingħajr ma jelabora fid-dettall dwar l-istess, iżda talli jippreżenta hu stess esposizzjoni tal-fatti kif ġraw wara xulxin. Dan sabiex ma jingħadx ukoll illi dawn is-sottomissjonijiet rigward it-titlu tar-rikorrenti lanqas jissemmew fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur;

[8] Vide para 15 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 126 tal-proċess

34. Sabiex tneħħi kull inċertezza li jista' jkun hemm, din il-Qorti sejra għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-provi illi ġabu r-rikorrenti tat-titolu tagħhom fuq it-tliet ishma minn tnax (3/12) tal-proprjeta' in kwestjoni, u tirriserva illi telabora dwar id-diviżjoni tal-kumpens *pro rata* aktar 'il quddiem f'din is-sentenza jekk jirriżulta lil din il-Qorti illi huwa hekk dovut lir-rikorrenti.

C. L-Ilment tar-Rikorrenti

35. Fit-talbiet fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil dikjarazzjoni u deċiżjoni ta' *"vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)"*, b'dana illi referenza espressa ssir biss għall-Konvenzjoni Ewropea. Madanakollu, il-kliem *"inter alia",* kombinat mal-fatt illi fil-korp tar-rikors issir referenza għad-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-fatt illi l-Avukat tal-Istat jissolleva eċċezzjonijiet rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-Qorti hija tal-fehma illi jkun għaqli illi tindirizza, għall-fini ta' kompletezza, l-eċċezzjonijiet sollevati fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta qabel tqis l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

❖ L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

36. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta 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:

[...]

37. L-Avukat tal-Istat jissolleva żewġ eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u cioe:

a. Illi ma jokkorrux l-estremi ta' dan il-provvediment għaliex ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta' *de quo*; u

b. Illi t-talba tar-rikorrenti hija rreċevibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

38. Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni, u cioe illi ma jokkorrux l-estremi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex ma kien hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta' *de quo*, ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[9]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*

[9] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, ***Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa****, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid*

għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'**Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'**Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

39. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[10]:

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

[10] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*
>
> *17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.*

40. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma għandhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni, jista' jagħti l-każ illi huma ġew sa ċertu punt ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu seta' jiġi repetutament imġedded bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti kif spjegat aktar 'il fuq. Konsegwentement, għalhekk, l-Avukat tal-Istat ma jistax jistrieħ fuq dan l-argument minnu sollevat;

41. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi mbagħad illi l-Artikolu 37 mhux applikabbli għall-każ odjern, stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi illi daħlet fis-seħħ qabel 1962, u għalhekk huwa protett bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jgħid:

> *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.*

42. 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax 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[11]. 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[12];

43. L-istess jista' jingħad għall-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi ġie emendat diversi drabi, fosthom permezz tal-Att X tal-2009, bl-Att V tal-2010, u riċentement, bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi kif introdotti (b'mod partikolari tal-Att X tal-2009), ma kellhomx, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, b'dana illi l-każ odjern ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

44. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fid-disa' (9) paragrafu tar-risposta tiegħu, din il-Qorti qiegħda tiddikjara illi xorta waħda ma jistax jingħad illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan stante illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli fil-każ odjern, tenut kont iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

- **L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**

45. 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-*

---

[11] 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)

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

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.

46. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[13]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I,

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

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).

47. 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.

48. 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***[14] illi,

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

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

M’hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin, fosthom permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

49. 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 qegħdin jilmentaw ir-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;

50. 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;

51. 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.*[15]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[16] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

---

[15] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[16] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

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).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[17] 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

[17] 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)

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***[18], *"[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."*;

52. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[19], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

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

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;

53. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti kienu tlieta minn tnax-il wild ta' Carmelo u Maria Farrugia. Tliet ishma minn tnax (3/12) ta' nofs il-proprjeta' in kwestjoni ddevolvew fuq ir-rikorrenti mal-mewt t'ommhom nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 1992[20], filwaqt illi tliet ishma minn tnax (3/12) tan-nofs l-ieħor iddevolvew fuq ir-rikorrenti mal-mewt ta' missierhom nhar l-għaxra (10) ta' Frar 2001[21]. Ġie stabbilit, iżda, illi l-kirja kienet ilha viġenti sa mill-1988[22]. Konsegwentement, għalhekk bħala kirja illi bdiet qabel l-1995, hekk kif ġie ġie senjalat aktar 'il fuq, fit-termini tal-Art 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kellhom japplikaw il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

54. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera

[20] Vide denunzja immarkata bħala **Dok B** a fol 14 *et seq* tal-proċess, fejn ġie indikat illi Maria Farrugia kellha, mill-komunjoni tal-akkwist, nofs it-*"Terran w/no named "Qawsalla" in Triq iż-Żebbuġija, Gudja"*
[21] Vide kuntratt ta' trasferiment *causa mortis* immarkat bħala **Dok C** a fol 18 *et seq* tal-proċess, fejn ġie indikat illi Carmelo Farrugia kellu *"Nofs indiviż tal-maisonette bla numru bl-isem Qawsalla fi Triq iż-Żebbuġa, Gudja"*
[22] Vide affidavit ta' **Andreana Galea** immarkat bħala **Dok AG1** a fol 74 tal-proċess, u xhieda in kontro-eżami ta' **Dorothy Sciberras** a fol 111 tal-proċess

jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

55. Ir-rikorrenti kienu għalhekk limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom;

56. Fit-termini tal-artikoli suċitati, minkejja illi kien ġia hemm il-possibilta' illi wieħed jirreferi l-każ lill-Bord sabiex jitlob il-permess sabiex jirrifjuta illi jġedded il-kirja jew jgħolli l-kera, tali possibilta' kienet limitata bil-kundizzjonijiet imposti fl-Artikolu 4 tal-Kap 69 kif hawn fuq riprodott, b'dana illi: (a) ir-ripresa tal-proprjeta' ma kinitx possibbli fil-każ tar-rikorrenti stante illi ma jidhirx illi kienu obbligati u/jew kellhom xi raġuni tajba sabiex jagħmlu tibdil straordinarju fil-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin illi l-intimata ilha tirrisjedi fil-proprjeta' in kwestjoni; u (b) il-kera setgħet togħla biss sa 40% mill-kera ġust li bih il-fond seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu tal-1914;

57. Huwa minnu, iżda, illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-

influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

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

58. 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***[23] 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.*

59. 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***[24]:

> *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*

[23] 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)
[24] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

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.

60. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Dorothy Sciberras** tgħid, *"Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-konjuġi Galea bil-kera miżera ta' **Lm80.00c** fis-sena [...] u bl-Att X tal-2009 il-kera saret €209.64 fis-sena, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja."*[25] Dawn l-ammonti ma jidhirx illi qegħdin jiġu

[25] Vide para 7 f'**Dok DS1** a fol 7 tal-proċess

kontestat mill-intimati konjuġi Galea, u għalhekk din il-Qorti sejra tikkonsidra illi l-kirja kienet fl-ammont ta' **Lm80.00c** fis-sena bejn l-1988 u l-2009, illum ekwivalenti għal **€186.40**, imbagħad telgħet għal **€209.64** bl-Att X tal-2009, liema ammont jiġi awmentat kull tliet snin skond l-indiċi t'inflazzjoni fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16;

61. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-ammont ta' kera perċepita mir-rikorrenti u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi ż-żieda ma żiditx il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[26]. Madanakollu, peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

62. Fit-tnax (12)-il paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, b'dana illi jsostni illi r-rikorrenti għandhom issa rimedju għall-ilmenti tagħhom;

63. 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. Difatti, l-intimata **Andreana Galea** tixhed illi r-rikorrenti, *"Fetħu kawża fil-Bord tal-Kera biex*

[26] Vide paġna 11 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, a fol 59 tal-proċess

jgħolluli l-kera"[27] u fir-risposta tal-intimati Galea għar-rikors promotur dawn il-proċeduri huma indikata bħala proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Joseph Mary Farrugia et vs Andreana Galea et*** (Rikors 428/2021 NB). Dan il-fatt ma ġie fl-ebda ħin kontestat mir-rikorrenti, u għaldaqstant din il-Qorti tikkonsidra illi r-rikorrenti fil-fatt eżerċitaw id-dritt tagħhom fit-termini tal-Att XXIV tal-2021;

64. 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 sa mill-1988. 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;

65. 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.*

[27] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tagħha mogħtija waqt is-seduta tal-5 t'April 2022, a fol 73 tal-proċess

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.

66. 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***[28]

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-

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

emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

67. Din il-Qorti taqbel mal-intimati illi r-rikorrenti għandhom issa rimedju għall-ilmenti tagħhom; madanakollu, din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi tali rimedju, għar-rikorrenti, huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel it-28 ta' Mejju 2021, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxuta minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

68. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti qiegħda **tilqa' *in parte*** l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat kif sollevata fit-tnax-il paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, u l-eċċezzjoni tal-intimati Galea kif sollevata fl-aħħar paragrafu tar-risposta tagħhom għar-rikors promotur, u tiddikjara illi kwalsiasi leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem tar-rikorrenti seħħet biss qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Konsegwentement, din il-Qorti sejra wkoll **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba fir-rikors promotur in kwantu jagħmlu referenza *"rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni"* in kwantu tali rimedji jirreferu għall-iżgumbrament tal-intimati Galea mill-fond in kwestjoni, stante illi, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, hemm rimedju alternattiv illi jista' jwassal għall-iżgumbrament tal-intimati Galea mill-proprjeta' in kwestjoni, liema rimedju r-rikorrenti jidher illi diġa qed jagħmlu użu minnu;

69. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin,

u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**;

70. Finalment, din il-Qorti tinnota illi l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fir-risposta tiegħu illi skont l-Artikolu 7 tal-Kap 319, din il-Qorti m'għandhiex tikkonsidra ż-żmien *antecedente* t-30 t'April 1987 fl-indaġini tagħha dwar jekk kienx hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti iżda tissenjala illi, peress illi l-kirja bdiet fl-1988, ma hemm l-ebda raġuni għalfejn din il-Qorti tikkonsidra l-perjodu ta' żmien qabel it-30 t'April 1987, u konsegwentement ser tikkonsidra din l-eċċezzjoni bħala sorvolata.

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

71. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[29], il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' **mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000.00)**, filwaqt illi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 kien kif isegwi:

[29] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 48 *et seq* tal-proċess. Jiġi senjalat illi minkejja illi l-inkarigu mogħti lill-Perit Tekniku kien sabiex tagħti l-valur tal-proprjeta' in kwestjoni f'intervalli ta' ħames snin, il-Perit Tekniku tagħti l-valur tal-proprjeta' in kwestjoni f'intervalli ta' sitt snin.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1988	1992	€700.00
1993	1998	€1,200.00
1999	2004	€2,100.00
2005	2010	€3,200.00
2011	2016	€5,500.00
2017	2021	€7,200.00
	Ammont globali ta' kera illi kellu jiġi perċepit mis-sena 1988 sas-sena 2021	**€111,500**

72. 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***[30], 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).*

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

> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku."* (***Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni, la saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, u lanqas ġiet imqajma xi oġġezzjoni għar-rapport kif redatt. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

73. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

74. 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*** suċċitata:

> *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)]

75. 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***[31]:

---

[31] 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*** suċċitata, ***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)

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *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."*;

76. L-ewwel element illi għandu jiġi stabbilit hija d-data minn meta għandu jiġi kalkolat il-kumpens. Filwaqt illi r-rikorrenti jippretendu kumpens sa mill-1988, l-Avukat tal-Istat jikkontendi illi l-unika kumpens illi huwa dovut lir-rikorrenti huwa mis-sena 2001 'il quddiem, u cioe wara illi ġie nieqes missierhom;

77. Il-Qorti tinnota illi:

    a. Mill-1988 sat-23 ta' Jannar 1992, il-kera kienet tiġi perċepita minn Carmelo u Maria konjuġi Farrugia, u cioe l-ġenituri tar-rikorrenti u tal-intimata Andreana Galea;

    b. Mit-23 ta' Jannar 1992 sa l-10 ta' Frar 2001, il-kera kienet tiġi perċepita minn Carmelo Farrugia, illi kellu l-użufrutt tal-fond in kwestjoni[32];

    c. Mill-10 ta' Frar 2001 'il quddiem, il-kera bdiet tiġi perċepita mir-rikorrenti u ħuthom l-oħra (esklużа l-intimata Andreana Galea), u diviża bejn l-aħwa *pro rata*;

78. Din il-Qorti tosserva illi huwa fatt mhux kontestat illi l-ġenituri tal-aħwa Farrugia kienu kuntenti bl-ammont illi kienet tħallas Andreana Galea f'kera, u qatt ma talbu rata ogħla. Difatti, **Andreana Galea** tgħid fl-affidavit tagħha, *"L-ġenituri tiegħi kienu kuntentissimi b'dan l-istat u qatt ma riedu jgħollu l-kera"*[33] filwaqt illi **Dorothy Sciberras**, mistoqsija in kontro-eżami jekk kienx hemm xi tilwim bejn il-ġenituri tagħha u l-intimata Andreana Galea dwar il-kera, ir-rikorrenti twieġeb, *"Ma jidhirlix."*[34] Jirriżulta għalhekk lil din il-Qorti illi qabel ġew neqsin il-ġenituri tal-partijiet, **<u>ir-raġuni għalfejn</u>**

[32] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' **Dorothy Sciberras** mogħtija waqt il-5 t'April 2022, a fol 112 tal-proċess
[33] Vide **Dok AG1** a fol 74
[34] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' **Dorothy Sciberras** mogħtija waqt il-5 t'April 2022, a fol 111 tal-proċess

ma kienx hemm żieda fil-kera ma kinitx għaliex il-liġi kienet qed tillimita d-dritt ta' Carmelo u Maria Farrugia illi jitolbu żieda, iżda għaliex kienu kuntenti bis-sitwazzjoni kif kienet, u ma ridux jimponu kera ogħla fuq binthom u familtha. Li kieku din kienet sitwazzjoni fejn il-ġenituri tal-partijiet xtaqu jgħollu l-kirja iżda kienu limitati bit-termini illi l-Kap 69 impona fuqhom, is-sitwazzjoni kienet tkun mod ieħor, iżda madanakollu, din il-Qorti ma tistax b'kuxjenza trankwilla tordna illi jingħata kumpens għal żmien meta l-proprjetarji tal-fond in kwestjoni ma kellhom l-ebda ħsieb u/jew intenzjoni jitolbu żieda fil-kirja, saħansitra anke li kieku ma kinux hekk limitati mill-provvedimenti tal-Kap 69;

79. Huwa minnu illi, hekk kif jissenjalaw ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti huma entitolata għal kumpens *qua* eredi tal-ġenituri tagħhom (anke jekk huma biss tlieta minn tnax-il eredi), u dan fit-termini ta' ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[35], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[36], 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.*

Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[37] spjegat illi:

[35] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[36] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[37] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. [Ara per eżempju: ***Karpylenko v. Ukraine (QEDB, 11/02/2016)****] Pero', kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-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.*

80. Din il-Qorti tagħmilha ċara illi hija tikkondividi l-linja ta' ħsieb illi segwew il-Qrati Maltin f'dan ir-rigward, u difatti kien hemm istanzi fejn din il-Qorti stess iddeċidiet f'dan is-sens. Madanakollu, iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern huma ċirkostanzi partikolari, illi ma jippermettux illi din il-Qorti ssegwi l-istess raġunament illi jiġi *di solito* segwit. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ma tkunx ġusta jekk takkorda kumpens għal żmien meta l-proprejtarji (u cioe l-antekawża tar-rikorrenti) kienu kuntenti bil-kera illi kienu qed jipperċepixxu mingħand binthom, irrispettivament mil-liġi illi tirregola l-kirja u l-limitazzjonijiet tagħha. Huma r-rikorrenti illi dejjem ħassew illi l-kera għandha tkun f'ammont ogħla. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-kalkoli għandhom isiru fis-segwenti kwoti:

- Għall-perjodu ta' qabel is-sena 1992 ma jingħatax kumpens, stante illi l-kera kienet qed tiġi perċepita mill-ġenituri tal-partijiet, illi kienu kuntenti bl-ammont ta' kera stabbilit;

- Għall-perjodu ta' bejn is-sena 1992 u s-sena 2001, il-kumpens jingħata fuq tliet ishma minn tnax (3/12) ta' nofs indiviż (1/2) tal-fond in kwestjoni, pertinenti għas-sehem illi r-rikorrenti wirtu fuq il-fond in kwestjoni wara l-mewt t'ommhom Maria Farrugia. Huwa minnu illi, matul dan iż-żmien, il-kera kienet qed tiġi perċepita minn Carmelo Farrugia bħala użufruttwarju, iżda madanakollu, din il-Qorti tikkonsidra illi l-interessi tar-rikorrenti *qua* kompropretarji xorta waħda kienu qed jiġu preġudikati f'dan il-perjodu, *considerando* illi ma setgħux jitolbu kera ogħla. In konsiderazzjoni tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux qed jipperċepixxu kera per se, iżda, din il-Qorti mhix sejra tnaqqas il-kera effettivament perċepita f'dan il-perjodu mill-kalkoli tagħha fil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju;

- Għall-perjodu mis-sena 2001 'il quddiem, il-kumpens jingħata fuq tliet ishma minn tnax (3/12) tal-fond fl-intier tiegħu, pertinenti għas-sehem illi r-rikorrenti wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom wara l-mewt ta' missierhom Carmelo Farrugia;

81. Għaldaqstant, il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1992 sa 2021 mir-rikorrenti fil-kwota ta' tliet ishma minn tnax (3/12) kien kif isegwi[38]:

- **1992 sa 2000**: Kera kienet qed tiġi perċepita minn Carmelo Farrugia, u mhux mir-rikorrenti
- **2001 sa 2009**: €186.40 x 9 snin = € 1,677.60 x 3/12 = **€ 419.40**
- **2010 sa 2021**:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita**	**Kera Annwali *Pro Rata***	**Ammont Globali ta' Kera Perċepita**	**Ammont Globali ta' Kera Perċepita *Pro Rata***
2010	2012	€ 209.64	€ 52.41	€ 628.92	€ 157.23
2013	2015	€ 220.55	€ 55.14	€ 661.65	€ 165.42
2016	2018	€ 223.67	€ 55.92	€ 671.01	€ 167.76
2019	2021	€ 229.36	€ 57.34	€ 688.08	€ 172.02
				TOTAL	**€ 662.43**

Valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrenti tul is-snin sejjer għalhekk jiġi kkunsidrat bħala **€1,081.83**;

82. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija kera illi effettivament kellha tiġi perċepita mir-rikorrenti fil-kwoti rispettivi tagħhom kif suesposti a bażi tal-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku fir-rapport tagħha:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali *Pro Rata* (€)**
1993	1998	€ 900

[38] Jiġi nnotat illi r-rikorrenti ma ppreżentawx kopja ta' ktieb tal-irċevuti tal-kirjiet, jew prova ċara tal-ammonti preċiżi illi kienu qed jiġu perċepiti minnhom tul is-snin. Konsegwentement għalhekk din il-Qorti sejra tikkalkula l-kera perċepita mir-rikorrenti wara l-2009 a bażi tal-indiċi t'inflazzjoni per l-Artikolu 13(1) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi kienu r-rikorrenti stess illi fir-rikors tagħhom qalu illi wara l-2010 ir-rata ġiet awmentata kull 3 snin fit-termini tal-Att X tal-2009.

1999	2000	€ 525
2001	2004	€ 2,100
2005	2010	€ 4,800
2011	2016	€ 8,250
2017	2021	€ 9,000
	Ammont globali ta' kera illi kellu jiġi perċepit mir-rikorrenti *pro rata*	**€ 25,575**

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2001 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€1,081.83;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont globali ta' **€25,575**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€25,575 – **30% għall-interess ġenerali** = €17,902.50
€17,902.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €14,322
€14,322 – **€1,081.83 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€13,240.17**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlettax-il elf, mitejn u erbgħin Ewro u sbatax-il ċenteżmu (€13,240.17);**

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 ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

84. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000)** 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;

85. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati konjuġi Galea ma jaħtux 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;

E. Spejjeż Ġudizzjarji

86. Madanakollu, in konsiderazzjoni tal-fatt illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens, u cioe mis-sena 1987 sas-sena 1992, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż relatati mar-Rapport tal-Perit Tekniku jitħallsu kwart (1/4) mir-rikorrenti, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat;

87. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż l-oħra tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' *in parte*</u>** l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **<u>limitatament</u>** sa Mejju 2021, u cioe sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tiddikjara illi r-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju bħala rimedju għal tali leżjoni;

(ii) **<u>Tilqa</u>'** it-tieni talba, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti per konsegwenza tal-leżjoni msemmija fl-(i) suespost;

(iii) **<u>Tilqa</u>'** it-tielet talba, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlettax-il elf, mitejn u erbgħin Ewro u sbatax-il ċenteżmu (€13,240.17)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000)**;

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

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

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-Rapport tal-Perit Tekniku illi għandhom jiġu sopportati kwart (1/4) mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur