PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **749/2021**

MICHAEL ANGELO BRIFFA (K.I. 523747M)
JOSEPH BRIFFA (K.I. 987545M)
CARMELO BRIFFA (K.I. 304451M)
MARIA CONCETTA MART ROBERT DONEO (K.I. 265352M)
TARCISIO BRIFFA (K.I. 763353M)

vs

AVUKAT TAL-ISTAT
ANTHONY ZERAFA (K.I. 127672M)
CARMEL ZERAFA (K.I. 637345M)
RAYMOND ZERAFA (K.I. 688857M)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 18 ta' Novembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl, *inter alia*, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmintax (18) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti **Michael Angelo Briffa et** ippremettew:

   a. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 83 gja 39, Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, li huma akkwistaw *per via di successione* mill-eredità tal-mejjet missierhom Antonio Briffa, li miet fis-16 ta' Mejju 1972 u li l-wirt tiegħu ddevolva b'żewġ testmenti tal-1 ta' April 1955 u tat-12 ta' Awwissu 1969 t-tnejn fl-atti tan-Nutar Nicola Said (**Dok A** u **Dok B**);

   b. Illi l-armla ta' Antonio Briffa ossia Giuseppa Briffa mietet fl-14 ta' Settembru 1988 u għalhekk l-użufrutt fuq il-beni tal-mejjet żewġha spiċċa mal-mewt tagħha;

   c. Illi l-proprjeta' parafernali tal-mejjet Antonio Briffa ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 2839/72, li kopja tagħha ġiet annessa u mmarkata bħala **Dok C**;

   d. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta minn **Dok D** anness;

   e. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-ġenituri tal-intimati Pawlu u Giuseppa Zerafa għal dawn l-aħħar tmenin sena bil-kera miżera ta' Lm6.00c fis-sena, u llum bil-kera ta' €210.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, li jitħallsu kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja;

   f. Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimati Zerafa qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal €210.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

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

h. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi t'Inflazzjoni skond 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;

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

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

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

l. Illi dan kollu gja ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci vs Malta*** no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-

Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ***Lindheim and Others vs Norway*** nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; ***Anthony Debono et vs Avukat Generali et*** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet ***Joseph Grima et vs Avukat Generali et***, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019;

m. Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' ***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, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal*** nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010;

n. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol 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);

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

p. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja 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;

q. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża ***Ghigo vs Malta***, deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro 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 gie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' ***Franco Buttigieg & Others vs Malta*** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u ***Albert Cassar vs Malta*** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;

r. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et***, fit-8 ta' Mejju 2019, din il-Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-

ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet ***Joseph Grima et vs Avukat Generali et***, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

s. Illi fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet ***George Olof Attard et vs Avukat Generali et*** deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din il-Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-kaz 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 xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

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

   i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony Zerafa (K.I. 127672M), Carmel Zerafa (K.I. 637345M) u Raymond Zerafa (K.I. 688857M) għall-fond 83, Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (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 jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

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

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

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

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2022, 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 sbatax (17) ta' Diċembru 2021, l-intimat **l-Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

b. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma bdew igawdu l-użufrutt fuq il-proprjeta` in kwistjoni u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021;

c. Illi magħdud ma’ dan, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jitolbu lil din il-Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita’ tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021;

   Illi f’dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

d. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-Avukat tal-Istat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

e. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti jsemmu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *”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 magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f’dan is-subartikolu)...”*;

f. Illi f’kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista’ jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi

mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

g. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

h. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistax jallega ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

i. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

j. Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: *"State control*

over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

k. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew saħansitra bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

l. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

m. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-Att XXIV tal-2021) ġie introdott l-artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx

it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

n. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrenti llum għandhom speranza li jiksbu kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

o. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur f'para. 16, l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. razza, post ta' oriġini,

fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tiegħu;

p. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

6. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat talab lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

7. Mill-banda l-oħra, l-**<u>intimati Anthony Zerafa, Carmel Zerafa u Raymond Zerafa</u>** permezz ta' risposta datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, eċċepew:

a. Illi preliminarjament, il-kirja hija waħda ġusta u ma jeżistux l-elementi estremi rikjesti fil-liġi sabiex jiġu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti;

b. Illi r-rikorrenti jrid jipprova l- valur tal-fond fis-suq mid-data tal-allegat ksur sad-data tal-preżentata tar-rikors a bażi tan-natura tal-fond illum u fuq l-użu tal-fond illum u mhux a bażi ta' spekulazzjoni fuq il-fond jew l-użu tiegħu;

c. Illi l-esponenti m'humiex il-leġittimi kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ċertament ma jistax jiġi ddikjarat li l-esponenti b'xi mod qegħdin jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li huma qatt ma kellhom u m'għandhom ebda poter leġislattiv u ċertament m' hemm l- ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentat mir-rikorrenti u l- aġir tagħhom;

d. Illi l-intimati Zerafa dejjem okkupaw il-fond in kwistjoni skont id-disposizzjonijiet tal-liġi u b'ħarsien assolut lejn dak li tirrikjedi il-liġi u għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex konsegwenza ta' xi mankanza tal-intimati Zerafa;

e. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti llum jirċievu kera għal fond mertu ta' dawn il-proċeduri li tenut kont għaċ-ċirkostanzi kollha tal-każ jikkostitwixxi "fair rent" u għalhekk ma jistgħux isostnu li qiegħdin jiġu leżi xi drittijiet tagħhom kif vantat minnhom fir-rikors promotur. Illi l-kera għal żmien twil minn dejjem ġiet rikonoxxuta u aċċettata mir-rikorrenti mingħajr oġġezzjoni u qatt ma nfetħu l-proċeduri quddiem il- Bord li Jirregola l-Kera;

f. Illi l-intimati Zerafa jeċċepixxu wkoll li r-rikorrenti ma eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom fil-konfront tagħhom qua kerrejja, u dan stante illi permezz tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz ta' Att XXIV tal-2021, senjatament Artikolu 4 et seq ta' Kap. 69, qiegħed diġa jagħti rimedju għal dak mitlub mir-rikorrenti;

g. Illi finalment u assolutament mingħajr preġudizzju, l-intimati Zerafa minn issa ser jirriservaw il-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'każ illi huma jiġu b'xi mod spussessati u/ jew żgumbrati mill-fond oġġett ta' dawn il- proċeduri u kif ukoll jirriżervaw il-jedd tar-rivalsa kontra s-sidien tal-fond u ċioe r-rikorrenti għad-danni;

h. Illi l-intimati Zerafa m' għandhomx jinkombu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

i. Salv eċċezzjonijiet oħra;

8. Waqt is-seduta tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar 2022, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond de quo minn 1987 u kull ħames snin sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Il-Qorti laqgħet it-talba, u nnominat għal dan l-iskop lill-Perit Michael Lanfranco. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022, u debitament maħluf nhar is-sbatax (17) ta' Marzu 2022;

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' Michael Angelo Briffa, Joseph Briffa, Carmelo Brifa, Maria Concetta mart Robert Doneo, u Tarcisio Briffa ppreżentat fit-tmintax (18) ta' Novembru 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe' affidavit ta' Michael Angelo Briffa (**Dok. MAB1**), testment tal-1 ta' April 1955 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (**Dok A**), testment tat-12 ta' Awwissu 1969 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (**Dok B**), Denunzja 2839/72 (**Dok C**), Ċertifikat ta' non-dekontroll (**Dok D**) u estratt mir-Reġistru Elettorali (**Dok E**);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata sbatax (17) ta' Dicembru 2021;

11. Rat illi fis-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2022 l-intimati Zerafa talbu awtorizzazzjoni sabiex ikunu jistgħu jippreżentaw ir-risposta tagħhom fuori termini stante li avviċinaw lill-avukat difensur tagħhom riċenti qabel is-seduta tal-25 ta' Jannar 2022 u kienu ġew notifikati fil-21 ta' Dicembru 2021. In vista tan-nuqqas ta' oġġezzjoni tal-avukati difensuri tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti laqghet it-talba u awtorizzat lill-intimati Zerafa sabiex jippreżentaw ir-risposta tagħhom sal-1 ta' Frar 2022;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Anthony Zerafa, Carmel Zerafa u Raymond Zerafa datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022;

13. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond de quo minn 1987 u kull hames snin sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

14. Rat il-provi prodotti mir-rikorrenti, u cioe l-affidavit ta' **Michael Angelo Briffa** (**Dok MAB1**) a fol 7 tal-process u d-dokumenti l-oħra annessi mar-rikors promotur;

15. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin ta' Jannar 2022, Dr Edward Debono għar-rikorrenti ddikjara li salv għal dak li jista' jirrizulta mir-rapport

tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti, ir-rikorrenti ma kellhomx iktar provi x'iressqu. Rat illi r-rikorrenti ma ressqu l-ebda domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco;

16. Rat illi fis-seduta tal-għaxra (10) ta' Marzu 2022 Dr Natalia Camilleri għall-intimati Zerafa ddikjarat li l-intimati Zerafa ma kellhomx iktar provi xi jressqu;

17. Rat ir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Michael Lanfranco kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022, u debitament maħluf nhar is-sbatax (17) ta' Marzu 2022;

18. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat ppreżentata fit-tmintax (18) ta' April 2022 li permezz tagħha ressaq d-domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco u rat ukoll ir-risposti bil-miktub tal-Perit Tekniku Michael Lanfrano ghall-istess domandi in eskussjoni pprezentati permezz ta' nota datata tlettax (13) ta' Gunju 2022;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-ewwel (1) ta' Lulju 2022, a fol 83 *et seq* tal-proċess, rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbatax (14) ta' Settembru 2022 a fol 95 *et seq* tal-process, kif ukoll in-nota ta' sottomissijiet tal-intimati Zerafa datata ghoxrin (20) ta' Settembru 2022 a fol. 105 *et seq* tal-process;

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

21. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva illi għalkemm fil-premessi fir-rikors promotur issir referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan l-artikolu ma jirrafigurax fit-talbiet. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ta' kwalsiasi eċċezzjonijiet fir-risposti tal-konvenuti illi jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u sejra **tillimita ruħha** għal osservazzjonijiet rigward il-leżjoni o meno tad-dritt

fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

A. <u>L-Ewwel Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat</u>: <u>Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti u li l-Kirja taqa' taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

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

    a. tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni; u

    b. li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

23. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti, *"F'dan il-każ, u skont il-livell ta' prova mitlub f'azzjonijiet ta' din l-għamla dwar it-titolu, l-esponent jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma llum 'il ġurnata s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawża. Għalhekk l-esponent m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu;"*[1];

24. Din il-Qorti sejra tikkonsidra għalhekk l-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni bħala sorvolata, b'dana pero illi dwar is-sena minn meta għandu jiġi akkordat kumpens fil-każ illi din il-Qorti ssib illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, din il-Qorti qed tirriserva illi tipprovdi aktar 'il quddiem;

25. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda prova illi l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tinnota illi ġie pruvat illi l-fond mhux fond dekontrollat[2], u għalhekk il-kirja mhix regolata bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. In oltre, r-rikorrent **Michael Angelo Briffa**, fl-affidavit tiegħu jgħid, *"Illi*

[1] Vide para 10 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 96 tal-proċess
[2] Vide **Dok D** anness mal-affidavit ta' Michael Angelo Briffa, illi jinsab anness mar-rikors promotur, a fol 30 tal-proċess

l-imsemmi fond ilu mikri lill-ġenituri tal-intimati Pawlu u Giuseppa Zerafa għal dawn l-aħħar tmenin sena"[3], b'dana illi jikkonferma illi l-kirja ilha viġenti sa minn qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995. Għaldaqstant, fit-termini tal-Artikolu 1531C(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kirja hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonsidra wkoll it-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni bħala sorvolata;

27. Il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Intimati Zerafa illi m'humiex il-Leġittimi Kontraditturi għat-Talbiet Rikorrenti

28. L-intimati Zerafa jeċċepixxu illi huma m'humiex il-leġittimi kontraditturi fil-kawża odjerna, stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw liġijiet tal-kera viġenti, u ma jistax jingħad illi l-intimati Zerafa għandhom jew qatt kellhom xi poter leġislattiv;

29. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw liġijiet tal-kera viġenti, ma jfissirx illi l-intimati Zerafa m'għandhomx interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati Zerafa. Għaldaqstant, l-intimati Zerafa għandhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw d-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

[3] Vide para (vi) f'**Dok MAB1** a fol 7 tal-proċess

30. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[4]:

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

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

31. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[5]:

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

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

odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.

32. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimati Zerafa ma jistgħux jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem għall-effett illi kkawżaw liġijiet introdotti mill-Istat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[6]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

33. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati Zerafa mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

---

[6] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

34. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** din l-eċċezzjoni kif sollevata mill-intimati Zerafa fir-risposta tagħhom għar-rikors promotur.

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

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

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

36. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[7]:

> *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*

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

35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

37. 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.

38. 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***[8] illi,

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

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its*

exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali ossia *social housing*. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

40. 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;

41. 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.*[9]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

---

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[11] illi:

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

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

42. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[12], 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*

[11] 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)
[12] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

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

43. 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 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.

44. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[13]:

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

45. Huwa minnu 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**

[13] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

46. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-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***[14] 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.*

47. 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***[15]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-*

---

[14] 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)

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

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, minabba 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.

48. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, ir-rikorrent **Michael Angelo Briffa** fl-affidavit tiegħu jgħid, *"Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-ġenituri tal-intimati Pawlu u Giuseppa Zerafa għal dawn l-aħħar tmenin sena bil-kera miżera ta' Lm6.00c fis-sena, u llum bil-kera ta' €210.00 fis-sena"*[16]. Dawn l-ammonti ma ġew fl-ebda ħin fil-mori tal-proċeduri kontestati;

49. In oltre, minkejja illi huwa minnu illi mill-atti ma jirriżultax jekk l-intimati Zerafa għandhomx ulied, ġialadarba ilhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, u sakemm għadhom joqogħdu t-tlieta li huma fil-fond

[16] Vide para (vi) f'**Dok MAB1** a fol 7 tal-proċess

in kwestjoni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[17] kien jgħid illi, *"Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:"*;

50. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul is-snin, dawn l-awmenti ma żidux 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[18]. 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**

51. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

[17] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021
[18] Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Nicholas Mallia, a fol 57 tal-proċess

52. 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. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

53. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. L-Avukat tal-Istat u l-intimati Zerafa jagħmlu l-iżball fir-risposti rispettivi tagħhom għar-rikors promotur illi, f'xi waqtiet, iqisu l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bid-disposizzjonijiet illi jinsabu in vigore llum, u bħal qisu jinsew illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021, b'dana illi l-proċeduri ossia rimedji ordinarji illi joffri l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta llum ma kinux offerti sa Mejju 2021. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sa mill-1987. 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;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun*

seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

55. 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***[19]

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.

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

Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

56. 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 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;

57. 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**.

D. Applikazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

58. Din il-Qorti tinnota illi filwaqt illi fil-korp tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jagħmlu referenza, fis-sittax (16)-il paragrafu tagħhom, għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, huma ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan l-artikolu fit-talbiet tar-rikors, iżda jagħmlu biss referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Lanqas jagħmlu referenza u/jew jittrattaw l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom;

59. In konsiderazzjoni tal-fatt illi din il-Qorti hija marbuta mat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, u fin-nuqqas ta' trattazzjoni dwar il-mod kif id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti f'dan l-artikolu qed jiġu leżi, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ta' dan il-punt kif sollevat mir-rikorrenti.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

60. 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 kif suriferit;

61. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**. Fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, ir-rikorrenti jitolbu valutazzjoni tal-proprjeta' sa mis-sena 1987;

62. Jiġi primarjament senjalat illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata, jista' jingħata biss minn Awwissu 1987 'il quddiem, u dan stante illi kien fid-19 t'Awwissu 1987 illi ġie promulgat fil-liġi Maltija l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, illi permezz tiegħu l-Artikoli sostantivi tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saru, u konsegwentement ġew reżi esegwibbli, bħala parti mil-Liġi ta' Malta. Dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

63. Din il-Qorti tinnota, iżda, illi l-Avukat tal-Istat, fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur, isostni illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma bdew igawdu l-użufrutt fuq il-proprjeta' in kwestjoni;

64. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti **Michael Angelo Briffa** jgħid, *"Illi l-armla ta' Antonio Briffa ossia Giuseppa Briffa mietet fl-14 ta' Settembru 1988 u għalhekk l-użufrutt fuq il-beni tal-mejjet żewġha spiċċa mal-mewt tagħha"*[20]; madanakollu jirriżulta mit-testmenti *unica charta* datati l-ewwel (1) t'April 1955 u tnax (12) t'Awwissu 1969[21] tal-konjuġi Briffa illi r-rikorrenti ġew nominati eredi universali tal-ġenituri tagħhom;

65. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[22], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[23], 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***[24] spjegat illi:

---

[20] Vide para (iii) f'**Dok MAB1** a fol 7 tal-proċess
[21] **Dok A u Dok B** annessi ma' **Dok MAB1** a fol 12 u 14 tal-proċess rispettivament
[22] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[23] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[24] 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.

66. Jirriżulta, għalhekk, prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali <u>illi l-eredi huma entitolati għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu preċedenti għad-data minn meta jkunu saru proprjetarji tal-fond in kwestjoni</u>. Huwa rrelevanti, għalhekk, il-fatt illi ommhom kellha l-użufrutt tal-fond in kwestjoni bejn is-sena 1987 u l-mewt tagħha fl-1988, stante illi, fi kwalunkwe każ, bħala l-eredi universali tagħha, ir-rikorrenti "daħlu fiż-żarbun" tagħha, biex b'hekk ġew xorta waħda entitolati għal kumpens għal dik is-sena ta' qabel mewtha. In oltre, minkejja illi r-rikorrenti għandhom żewġ aħwa oħra, din il-Qorti tinnota illi ħuhom il-Patri Anton Briffa u oħthom Suor Katerina Briffa ma kellhomx sehem mill-wirt tal-ġenituri tagħhom[25], b'dana illi għalhekk ir-rikorrenti huma l-uniċi eredi proprjetarji tal-fond in kwestjoni, u kumpens huwa dovut għalhekk lilhom biss sa mill-1987;

67. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom**;

68. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[26], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 1,770
1992	1996	€ 2,901
1997	2001	€ 5,181

[25] Vide **Dok MB1** u **Dok MB2** annessi ma' **Dok MAB1** a fol 9 u 11 tal-proċess rispettivament
[26] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 52 *et seq* tal-proċess

2002	2006	€ 6,932
2007	2011	€ 12,483
2012	2016	€ 11,279
2017	2021	€ 16,399
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 284,725**

69. 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***[27], qalet illi:

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

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

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Tekniku mill-Avukat tal-Istat[28]. Din il-Qorti tinnota illi, fil-maġġor parti tagħhom, il-mistoqsijiet kienu dwar punti illi l-Avukat tal-Istat qies bħala assunzjonijiet, b'dana illi l-Perit Tekniku wieġeb billi kkjarifika u indika s-sorsi illi wasslu għall-konklużjonijiet tiegħu. In oltre, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[29], l-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-Perit Tekniku ma kellux jibbaża l-konklużjonijiet tiegħu fuq il-potenzjal illi għandu l-fond in kwestjoni, iżda fuq l-istat attwali tal-fond. Din il-Qorti tinnota, illi fir-risposti għad-domandi in eskussjoni, il-Perit Tekniku jagħmilha ċara illi, *"Il-valur lokatizzju huwa fil-fatt riflessjoni tal-valur tal-fond fl-istat attwali tiegħu u b'dak kollu li huwa partikolari u uniku għal dan il-fond (inkluż il-potenzjal)."* B'hekk jikkjarifika illi huwa ħa in konsiderazzjoni kemm il-potenzjal illi għandu l-fond, kif ukoll l-istat attwali tiegħu: eżerċizzju, fil-fehma tal-Qorti, illi huwa preċiżament dak illi hija kienet tippretendi illi jagħmel il-Perit Tekniku sabiex jasal għall-konklużjonijiet tiegħu;

Meqjus dan, din il-Qorti tinnota illi, minkejja illi l-Avukat tal-Istat ma qabilx interament ma' dak konkluż mill-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Jidher għalhekk illi l-partijiet kienu sodisfatti bit-

[28] Vide **eskussjoni tal-intimati Avukat tal-Istat** a fol 78 *et seq* tal-proċess
[29] Vide para 25 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 100 tal-proċess

tweġibiet tal-Perit Tekniku, u ma kellhom l-ebda oġġezzjoni għar-rapport kif redatt. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt, u tagħmilhom tagħha, filwaqt illi tieħu in konsiderazzjoni wkoll ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet illi sarulu in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat;

70. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi ma ġewx preżentati irċevuti ta' kera, b'dana illi l-unika ċifra illi għandha din il-Qorti quddiemha hija dik ta' **€210.00**, illi r-rikkorrenti jsostnu illi hija l-ammont f'kera perċepita minnhom illum. Fin-nuqqas ta' prova illi tindika xi ammont ieħor ta' kera illi ġie perċepit tul is-snin, din il-Qorti **m'għandha l-ebda alternattiva** għajr illi tiġbed linja dritta, u tqis din il-figura bħala l-kera illi ġiet perċepita mir-rikorrenti għall-perjodu kollu illi għalih qegħdin jitolbu kumpens, b'dana illi din il-Qorti sejra għalhekk tibbaża l-kalkoli tagħha fuq il-figura approssimattiva ta' **€7,350**[30];

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista'*

[30] €210 x 35 sena = €7,350

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)]

72. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandha tiġi kompensata 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]:

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

[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*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[32] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[33], 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."*;

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont approssimattiv ta' **<u>€ 7,350</u>;**

[32] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[33] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€ 284,725**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 284,725 – **30% għall-interess ġenerali** = € 199,307.50
€ 199,307.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 159,446
€ 159,446 - **€ 7,350 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 152,096**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u tnejn u ħamsin elf, u sitta u disgħin Ewro (€ 152,096).** Dan l-ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti ndaqs kull wieħed, sabiex jirrifletti s-sehem illi kull wieħed mir-rikorrenti għandu mill-proprjeta' in kwestjoni;

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;

74. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' hamest **elef Ewro (€5,000)**, u cioe elf Ewro (€ 1,000) kull wieħed mir-rikorrenti, 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;

75. **Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet delineati aktar 'il fuq;**

76. F'dan il-punt, b'referenza għall-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sollevata fit-tnax (12)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, din il-Qorti tiddikjara illi, in konsiderazzjoni tal-emendi illi daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, hija mhix ser tagħti rimedju fis-sens illi tneħħi l-liġi attakkata jew tordna l-iżgumbrament tal-intimati Zerafa. Dan stante illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, il-Kap 69 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdi rimedji adegwati lir-rikorrenti illi m'humiex leżivi għad-drittijiet fondamentali ta' sidien ta' proprjeta' mikrija għand terzi b'kirja illi hija regolata mill-istess kapitolu tal-liġi.

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

77. 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 tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati nkwilini Zerafa għall-fond 83, Triq il-Kuncizzjoni, Zurrieq, bi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, **<u>dan iżda limitatament għall-perjodu sat-28 ta' Mejju 2021</u>**;

(ii) Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mir-rikorrenti **<u>sat-28 ta'</u>**

Mejju 2021 b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-istess liġijiet, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni wkoll ai termini tal-liġi;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **mija u tnejn u ħamsin elf, u sitta u disgħin Ewro (€ 152,096)**, u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' hames**t elef Ewro (€5,000)**, liema kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti ugwali bejniethom;

(iv) **Tilqa' r-raba' talba** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati.

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

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur