PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **353/2021 AD**

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

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
CARMEL MERCIECA (KI 81545M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Novembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-liġijiet tal-kera viġenti, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2021, **Dorotea sive Dorothy Darmanin**, **Francis Darmanin**, **Isabelle Darmanin Godano** u **Mary Rose Vella Haber** ippremettew:

   a. Illi r-rikorrenti wirtu l-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ganni Bonavia, Zabbar, mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin;

   b. Illi missierhom Lawrence Darmanin, permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tal-20 ta' Settembru 1960 (**Dok FD1**), kuntratt ippubblikat fl-atti tan-nutar Dr Giorgio Borg tas-6 ta' Settembru 1961 (**Dok FD2**), u kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Ntuar Dr Joseph Cachia tal-11 t'April 1971 (**Dok FD3**), akkwista in enfitewsi perpetwa biċċiet ta' art kontigwi, li fuqhom bena għadd ta' proprjetajiet fosthom il-fond numru sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar;

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

   d. Illi missier ir-rikorrenti Lawrence Darmanin miet fid-29 ta' Marzu 2003, u kif jirriżulta mill-*causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia fl-10 ta' Settembru 2003 (**Dok FD4**), il-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar intiret, in kwantu għan-nofs indiviż, mir-rikorrenti aħwa Darmanin;

e. Illi omm ir-rikorrenti, Josephine Darmanin, mietet fit-13 ta' Lulju 2011, u kif jirriżulta mill-*causa mortis* ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Debono fit-30 t'Ottubru 2017 (**Dok FD5**), il-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar intiret, in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor fi kwoti ugwali bejniethom, mir-rikorrenti, li b'hekk saru l-proprjetarji tal-fond kollu fi kwoti ugwali bejniethom;

f. Illi l-fond in kwestjoni inkera oriġinarjament lill-intimat Carmel Mercieca, għexieren ta' snin ilu;

g. Illi l-kera li l-intimat qed iħallas huwa fl-ammont ta' mitejn sitta u sittin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€266.64) fis-sena u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t'Awwissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

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

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

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

k. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles;

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

m. Illi għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera viġenti qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta', l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mar-rikorrenti, u dan peress illi bl-istess liġi, l-intimat Carmel Micallef se jkollu dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond, u dan filwaqt li ulied l-istess rikorrenti qed ikollhom jissellfu mill-banek biex ikollhom post fejn jirrisjedu;

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

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

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

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

r. Illi inoltre r-rikorrenti lanqas m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u dan peress li huma ma jistgħux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq reali;

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

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

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

u. Illi b'hekk, l-interferenza tal-Istat fid-dritt tar-rikorrenti għall-godiment tal-proprjeta' in kwistjoni ma tikkostitwixxix kontroll ta' użu tal-

proprjeta' ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet *Mellacher and Others vs Austria, Hutten-Czapska vs Poland, Anthony Aquilina vs Malta* u *Bitto and Others vs Slovakia*;

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

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

x. Illi r-rikorrenti ddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan annettew affidavit tar-rikorrent Francis Darmanin (**Dok FD5**);

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-intimat Carmel Mercieca tal-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ġanni Bonavia, Żabbar, bil-konsegwenza li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

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

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, ħmistax (15) ta' Ġunju 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2021, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa illi:

   a. Huwa qiegħed jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għar-raġunijiet segwenti li kienu qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;

   b. In linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti

ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwestjoni;

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

d. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

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

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

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

h. Illi l-fond in kwestjoni huwa okkupat mill-intimat Mercieca fuq bażi legali;

i. Illi ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem

stante li taħt il-Liġijiet tal-Kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta', iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

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

k. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta'.

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

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

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

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

n. Illi bid-dħul tal-emendi l-ġodda fl-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jdaħħlu mhux ser tibqa' staġnata għal

dejjem iżda sejra togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dak meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

o. Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' *Amato Gauci vs Malta* [App Nru 47045/06 deċiż 15/09/2009] rrikonoxxiet li, *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

p. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-intimat Avukat tal-Istat, li fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

r. Illi l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imsemmi fir-rikors promotur in risposta jgħodd biss għall-

organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, u mhux għall-Qrati Maltin u kwindi l-inapplikabilita' tal-istess Artikolu;

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

t. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat sostan illi fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din il-Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

7. Permezz ta' digriet mogħti waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti awtorizzat lill-Avukat tal-Istat jippreżenta risposta ulterjuri in viżta tal-Att 24/2021. Konsegwentement, l-**Avukat tal-Istat**, b'risposta ulterjuri datata sittax (16) ta' Ġunju 2021, eċċepixxa ulterjorment:

a. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt illi l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikrorenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, jiġbdu lejhom ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. 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 l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

b. Illi konsegwentement u kemm-il darba din il-Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, din il-Qorti m’għandhiex issib klsur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta’ bejn il-partijiet. Konsegwentement, din il-Qorti lanqas għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

8. B’risposta datata tmienja u għoxrin (28) ta’ Ġunju 2021, l-intimat **Carmel Mercieca** eċċepixxa:

a. Illi preliminarjament huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m’huwiex il-leġittimu kontradittur għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorenti, u dan peress li r-rimedji mitluba huma ta’ ordni pubblika li jinġiebu biss kontra l-Istat jew entita’ governattiva jew pubblika;

b. Illi wkoll preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u għall-eċċezzjonijiet li ser isegwu, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw illi huma għandhom titolu ta’ proprjeta’ tal-fond mertu ta’ din il-kawża;

c. Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u għall-eċċezzjonijiet kollha illi jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistgħux jilmentaw minn xi leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom stante li huma baqgħu regolarment jaċċettaw

il-kera illi l-intimat Mercieca baqa' jħallas, u dan kif kellu jiġi pruvat fil-kors tal-kawża. Oltre dan, l-intimat Mercieca dejjem ħallas puntwalment dak illi kien dovut minnu legalment;

d. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suepost, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali fil-każ *de quo*, proprju għaliex ma kien hemm ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' mertu tal-każ *de quo.* L-intimat Mercieca kera proprjeta' b'mod leġittimu għal perijodu konsiderevoli ta' snin, f'liema perjodu ma kien hemm ebda kontestazzjoni;

e. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti lanqas jistgħu jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovnenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali fil-każ *de quo*, proprju għaliex l-Istat għandu dritt, *"to enforce such laws as it deems necessary to contrrol the use of property in accordance with the general interest"*, tant li l-kunċett u l-iskop ta' kirjiet protetti hu wieħed aċċettat u sanċit kemm mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u tal-Libertajiet Fundamentali kif ukoll mill-ġurisprudenza tagħha;

f. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimat Mercieca li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tiegħu li jkompli jikri l-fond *de quo* mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi;

g. Illi inoltre, sabiex ir-rikorrentui jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom, iridu jipprovaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *'like with like'*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Ċertament, illi r-rikorrenti mhux qed tiġi diskriminata bil-manjiera kif indikat fl-artikoli suriferiti, peress illi jirriżulta li hija tinsab fl-istess keffa ta' ħafna sidien oħra ta' proprjetarjiet li huma wkoll

milquta bl-applikazzjoni tal-liġijiet imsemmija u m'hijiex qed tirċievi trattament divers minnhom;

h. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat Mercieca ma jistax u m'għandux ibati għal-limitazzjonijiet jew nuqqasijiet tal-Istat. Illi s-sitwazzjoni deskritta hija riżultat dirett ta' azzjoni jew ommissjoni tal-Istat u mhux tal-intimat Mercieca. Għalhekk huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju u mhux l-intimat Mercieca li sempliċiment isegwi b'reqqa d-dettami tal-Liġi tal-Istat;

i. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex tordna l-iżgumbrament minn fond;

j. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-introduzzjoni tal-miżuri ġodda fil-liġi rigwardanti l-kwistjonijiet konċernanti kirjiet protetti, bħal kirja tal-każ *de quo*, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u/jew minn xi leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Ir-rikorrenti hija libera li titlob lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni;

k. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilita' tal-prezz finanzjarju ta' Liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimat Mercieca. Jekk it-talbiet attriċi jitlaqgħu, l-intimat Mercieca ser jgħaddi minn piż finanzjarju enormi (*"hardship"*), liema piż m'għandux jintrefa' mill-esponenti iżda mill-Istat b'miżuri soċjali adegwati;

l. Illi bla ħsara għall-premess, kull rimedju li jista' talvolta jingħata minn din il-Qorti għandu jkun skont dak deċiż fis-27 ta' Marzu 2020 mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi ***Matthew Said et vs Arthur Vella et*** u ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***;

m. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

n. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

9. Waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit sabiex jivvaluta l-post mertu tar-rikors, u sabiex jiddetermina l-kirjiet dovuti fis-suq miftuħ ta' dan l-istess fond bejn il-perjodu mis-sena 1970 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b'awment kull tliet (3) snin. Fin-nuqqas t'oppożizzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u appuntat għal dan il-għan lill-Perit Nicholas Mallia.;

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-il-ħamsa (5) t'Ottubru 2021, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Novembru 2021.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti Dorothea sive Dorothy Darmanin, Francis Darmanin, Isabelle Darmanin Godano u Mary Rose Vella Haber datat wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tal-għoxrin (20) ta' Settembru 1960 (vide **Dok FD1** a fol 7 *et seq* tal-proċess); (b) kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Giorgio Borg tas-sitta (6) ta' Settembru 1961 (vide **Dok FD2** a fol 13 *et seq* tal-proċess); (c) kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia tal-ħdax (11) t'April 1971 (vide **Dok FD3** a fol 32 *et seq* tal-proċess); (d) dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Lia tal-għaxra (10) ta' Settembru 2003 (vide **Dok FD4** a fol 40 *et seq* tal-proċess); (e) dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Debono tat-tletin (30) t'Ottubru 2017 (vide **Dok FD5**

a fol 44 *et seq* tal-proċess); u (f) affidavit ta' Francis Darmanin (vide **Dok FD6** a fol 53 *et seq* tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2021;

13. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Ġunju 2021, l-Avukat tal-Istat talab il-permess ta' din il-Qorti sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri in vista tal-Att XXIV tal-2021. Ir-rikorrenti rrilevaw illi t-talbiet jirreferu għall-perjodu ta' qabel il-preżentata tal-proċeduri odjerni, u qabel l-introduzzjoni tal-Liġi kwotata, iżda rrimettew ruħhom għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti. Il-Qorti, wara li semgħet is-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar it-talba mressqa mill-Avukat tal-Istat, laqgħet it-talba u awtorizzat lill-Avukat tal-Istat jippreżenta nota ulterjuri sas-seduta ta' wara;

14. Reġgħet rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat datata sittax (16) ta' Ġunju 2021;

15. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Carmel Mercieca datata tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2021;

16. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnejn (2) ta' Lulju 2021, fejn inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-post mertu tar-rikors u jiddetermina l-kirjiet dovuti fis-suq miftuħ ta' dan l-istess fond bejn il-perjodu mis-sena 1970 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'awment kull tliet (3) snin;

17. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Nicholas Mallia** a fol 87 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti il-ħamsa (5) t'Ottubru 2021, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Novembru 2021;

18. Rat l-affidavit ulterjuri ta' **Francis Darmanin** immarkat bħala **Dok FDX** a fol 98 u 99 tal-proċess;

19. Rat illi, waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Diċembru 2021, l-Avukat tal-Istat iddikjara li ma kellux ħtieġa illi jagħmel eskussjoni tal-Perit Tekniku maħtur minn din il-Qorti;

20. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat iddikjaraw li ma kellhomx aktar prova xi jressqu;

21. Rat illi, waqt l-istess seduta, ir-rikorrenti u l-intimat Mercieca ddikjaraw illi ma kellhomx il-ħtieġa illi jeskutu lill-Perit Tekniku;

22. Rat l-affidavit tal-intimat **Carmel Mercieca** a fol 107 tal-proċess;

23. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju 2022, l-intimat Carmel Mercieca ddikjara illi ma kellux aktar provi xi jressaq;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2022 a fol 109 *et seq* tal-proċess;

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tletin (30) ta' Ġunju 2022 a fol 122 *et seq* tal-proċess;

26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Carmel Mercieca datata ħmistax (15) ta' Settembru 2022, a fol 141 *et seq* tal-proċess;

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

28. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Intimati Carmel Mercieca fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

29. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Mercieca jeċċepixxi illi huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur għar-rimedji kostituzzjonali dwar

allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u dan peress illi r-rimedji mitluba huma ta’ ordni pubblika li jinġiebu biss kontra l-Istat jew entita’ governattiva jew pubblika;

30. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimat Mercieca m’għandux interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta’ din il-Qorti sejra taffettwa b’mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta’ bejn ir-rikorrenti u l-intimat Mercieca. Għaldaqstant, l-intimat Mercieca kellu wkoll jingħata l-opportunita’ illi jressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressaq il-provi kollha tiegħu in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħata. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tiegħu stess, sabiex jingħata l-possibilta’ illi jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu qua inkwilin;

31. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[1]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta’ drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m’għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex 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-*

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

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.

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

[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[12] *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu*

---

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

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

33. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimat Mercieca ma jistax jiġi kkundannat 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***[3]:

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-

[3] 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

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.

34. 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-intimat Mercieca mhux sejjer jinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

35. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tal-intimat Mercieca għar-rikors promotur.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Intimat Mercieca fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tiegħu, u mill-Avukat tal-Istat fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tiegħu

36. Fit-tieni (2) paragrafu tar-risposti rispettivi tagħhom, kemm l-intimat Mercieca kif ukoll l-Avukat tal-Istat jeċċepixxu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni. L-Avukat tal-Istat, imbagħad, iżid illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel saru sidien tal-proprjeta' in kwestjoni;

37. Rigward it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwestjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti, *"It-titolu tal-fond ġie ppruvat permezz kif deskritt fis-suespost."*[4], b'dana illi jagħti l-impressjoni illi mhux qiegħed jinsisti fuq din l-eċċezzjoni, filwaqt illi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Carmel Mercieca jiddelinea bħala fatt is-

[4] Vide para 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 123 tal-proċess

segwenti: *"Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru sbatax (17), appartament numru tnejn (2), Triq Ġanni Bonavia, Zabbar, liema fond huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom, id-defunti Lawrence Darmanin u Josephine Darmanin."*[5] Dan juri biċ-ċar illi l-intimat Mercieca huwa wkoll sodisfatt bil-prova rikorrenti f'dan ir-rigward, tant illi qiegħed jikkunsidra l-istess bħala stat ta' fatt;

38. Din il-Qorti tikkonsidra għalhekk dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet f'dak illi jirriwgarda t-titolu tar-rikorrenti bħala **sorvolati**, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess;

39. Dwar il-perjodu qabel ir-rikorrenti saru sidien tal-proprjeta' in kwestjoni, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[6], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[7], 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.*

40. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[8] fir-rigward tal-*locus standi* ta' wlied illi akkwistaw proprjeta' rekwiżizzjonata mill-wirt ta' missierhom:

---

[5] Vide para 1 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Carmel Mercieca, a fol 141 tal-proċess
[6] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[7] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[8] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021

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

41. Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni wara illi għamlet ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[9], fejn kien ġie osservat illi:

[L]-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-eżami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligħ soffert mill-awturi fid-dritt tagħhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu

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

patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux għal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi tagħhom.

42. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[10], ikkonfermat illi:

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

Dan l-insenjament kien proprju l-insenjament illi fuqu, *inter alia*, strieħet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[11], u din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Victor Camilleri et vs Avukat tal-Istat et***[12] u ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto***[13]. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[14] spjegat illi:

> *12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew*

[10] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[11] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[12] Rik Nru 459/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[13] Rik Nru 143/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Lulju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[14] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

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.*

43. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** il-parti mill-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tiegħu, in kwantu jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perjodu qabel saru sidien tal-proprjeta' in kwestjoni.

C. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-Sitt (6) Paragrafu tar-Risposta tiegħu

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

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

46. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti, fil-paragrafu numru 19 tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[15], korrettement jagħmlu referenza għal dak illi ġie provdut fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et***[16], u ma jikkontestawx il-fatt illi kwalsiasi leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

---

[15] Vide nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 113 tal-proċess

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

Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi indagata biss mit-30 t'April 1987 'il quddiem;

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

D. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-Paragrafu Numru Tlieta (3) tar-Risposta tiegħu

48. Fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-fond ġie mikri wara illi daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ir-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;

49. Minkejja illi din il-Qorti taqbel illi huwa preżunt illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu jafu x'kien jiddetta r-reġim legali dwar il-kirjiet fiż-żmien meta nkera l-fond in kwestjoni, u cioe, *"aktar minn ħamsin (50) sena"*[17] ilu, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[18]:

> *27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not*

[17] Vide l-ewwel paragrafu tal-affidavit ta' **Carmel Mercieca**, a fol 107 tal-proċess
[18] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

50. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[19]:

28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The

[19] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.

51. Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[20], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għal dik sollevata fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

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

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

hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża ħamsin sena ilu, bl-istess mod illi ħamsin sena ilu ma setgħux l-antekawża tar-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-antekawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, u ma kellhom l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021) r-rikorrenti għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami sabiex jattakkaw il-liġijiet applikabbli viġenti;

52. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Avukat tal-Istat ma jistax isib konfort fil-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti daħlu fi ftehim lokatizju b'mod volontarju madwar ħamsin (50) sena ilu, stante illi ċ-ċirkostanzi ekonomiċi llum huma differenti ferm minn dawk illi kienu fiż-żmien meta bdiet il-kirja in kwestjoni. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu.

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

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

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm

disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

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

[...]

54. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi:

(a) l-artikolu 37 mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk taqa' taħt l-eżenzjoni stabbilita fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, *(para 4 tar-risposta tiegħu)* u

(b) l-artikolu 37 huwa improponibbli għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', meta fil-kawża odjerna r-rikorrenti ma ġietx żvestita jew spussessata minn kull dritt fuq il-proprjeta' tagħha *(para 5 tar-risposta tiegħu)*;

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

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik

id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew
(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

56. 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 <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[21]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962,*

[21] 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)

dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"[22];

57. L-<u>istess jista' jingħad għall-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, 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, u dan peress illi:

(i) Is-sub-artikolu (a) ma japplikax għall-każ odjern għaliex il-proprjeta' baqgħet l-istess;

(ii) Is-sub-artikolu (b) ma japplikax għall-każ odjern għaliex mill-affidavit tal-intimat **Carmel Mercieca** jirriżulta illi hu u martu kienu ilhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni għal aktar minn ħamsin (50) sena, u cioe minn meta żżewġu, flimkien ma' wliedhom illi twieldu sussegwentement.[23] In konsiderazzjoni tal-fatt illi kienu ilhom snin jirrisjedu fil-fond u rikonoxxuti bħala kerrejja, anke jekk id-definizzjoni ta' *'kerrej'* inbidlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, tali bidla ma kinitx ser tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti fil-każ odjern;

(iii) Is-sub-artikolu (c) ma japplikax għall-każ odjern għaliex, in kwantu l-kumpens f'dan is-sub-artikolu jirrappreżenta l-kirja illi kellha tiġi perċepita mir-rikorrenti, din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi l-Att X tal-2009 għolla l-kirja għal €185.00 fis-sena fil-każ odjern, u stabbilixxa regola dwar kif għandha tiġi awmentata l-kera bħal dik fil-każ odjern. Jekk dan kienx awment adegwat jew le ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem, iżda, għall-finijiet tal-Artikolu 47(9)(c), ma jistax jingħad illi din il-kundizzjoni kienet inqas favorevoli għar-rikorrenti;

---

[22] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.
[23] Vide l-ewwel żewġ paragrafi tal-affidavit ta' **Carmel Mercieca** a fol 107 tal-proċess.

(iv) Is-sub-artikolu (d) ma japplikax għall-każ odjern għaliex l-Att X tal-2009 ma daħħalx fil-liġi emendi ta' din ix-xorta applikabbli għall-każ odjern;

58. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

59. Tqis ukoll għalhekk din il-Qorti illi fid-dawl tal-premess, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn tiġi trattata l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu ħamsa (5) tar-risposta tiegħu;

60. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa'</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, u **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, stante illi l-inapplikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ odjern ġia ġiet hekk dikjarata;

61. In oltre, din il-Qorti qiegħda wkoll **<u>tiċħad</u>** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

E. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

62. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *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.

63. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[24]:

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

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

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

v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

64. 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.

65. 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***[25] 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).*

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

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

66. 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;

67. 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;

68. 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.*[26]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[27] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

[26] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[27] 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***[28] 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

---

[28] 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***[29], *"[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."*;

69. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[30], 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

[29] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[30] 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;

70. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel 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.

71. 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***[31]:

> *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'.*

72. 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**

73. 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***[32] irriteniet illi:

---

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

[32] 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)

> *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.*

74. 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***[33]:

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

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

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.

75. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrent **Francis Darmanin** illi l-kera illi jħallas l-intimat Mercieca hija fl-ammont ta' mitejn u sitta u sittin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (**€266.64**) fis-sena[34], ammont illi ma ġie fl-ebda punt kontestat mill-intimat Mercieca. In oltre, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jindikaw illi kienet tiġi minnhom perċepita kera fl-ammont annwali ta' **€233** bejn is-sena 1987 u s-sena 2012, awmentata għal **€248.04** għas-snin 2013 sa 2015, sussegwentement awmentata għal **€258.36** għas-snin 2016 sa 2018, biex imbagħad ġiet stabbilita fl-ammont ta' **€266.64** fis-sena[35]. Din il-Qorti tikkonkludi illi l-awmenti saru fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16;

76. In oltre, ġialadarba l-intimat Mercieca ilu joqgħod fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, u sakemm għadu joqgħod miegħu b'mod interrott ibnu Keith Mercieca sal-ġurnata tal-lum fil-fond in kwestjoni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza

[34] Vide para 7 tal-affidavit ta' **Francis Darmanin** immarkat bħala **Dok FD6** u anness mar-rikors promotur, a fol 53 tal-proċess
[35] Vide para 24 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 117-118 tal-proċess

illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[36] 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:*
>
> *Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –*
>
> *(i)* ***Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu***;

77. 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 fil-paragrafu enumerat erbatax (14) tar-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[37]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif

[36] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)
[37] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Nicholas Mallia, a fol 93 tal-proċess

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 u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

78. 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;

79. 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;

80. Jidher illi r-rikorrenti jirrikonoxxu l-fatt illi s-sitwazzjoni tagħhom tjiebet bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, stante illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jagħmluha ċara illi m'humiex qed jippretendu kumpens wara Ġunju 2021, u difatti jagħmlu l-kalkoli tagħhom a bażi ta' din il-premessa[38];

81. 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. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom

[38] Vide para 7, 13, 14, 23, 24 u 26 tan-nota ta' sottomissjonijiet ta-rikorrenti, a fol 109 *et seq* tal-proċess

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;

82. 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.

83. 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***[39]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

84. 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

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

proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

85. 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**.

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

86. Fit-tieni (2), it-tielet (3), u r-raba' (4) talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

87. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[40], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

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

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

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

88. Għaldaqstant jirriżulta illi, hekk kif tajjeb eċċepixxa l-Avukat tal-Istat fit-tmintax (18)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

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

89. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Iżda, madanakollu, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess;

90. F’dan il-punt, b’referenza għall-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sollevata fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta ulterjuri 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-intimat Mercieca. 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.

G. <u>Likwidazzjoni ta’ Kumpens</u>

91. 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;

92. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**;

93. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar ‘il fuq, jidher illi l-partijiet qed jaqblu illi ma jistax ikun dovut kumpens għall-perjodu qabel is-sena 1987, jew għal wara Mejju 2021. Hekk kif ġie wkoll senjalat aktar ‘il fuq, peress illi r-rikorrenti jirriżulta mill-atti illi kienu eredi tal-ġenituri tagħhom, huma entitolati għal kumpens fuq il-proprjeta’ fl-intier tagħha saħansitra anke għall-perjodu meta l-ġenituri tagħhom kienu għadhom ħajjin, naturalment fi kwoti ndaqs bejniethom;

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

95. Skont il-**<u>Perit Tekniku Nicholas Mallia</u>**[41], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 1,962.99
1992	1996	€ 2,292.54
1997	2001	€ 2,451.65
2002	2006	€ 2,783.09
2007	2011	€ 3,182.49
2012	2016	€ 3,573.04
2017	2020	€ 4,998.78
Jannar 2021	Mejju 2021	€ 2.000.12
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 103,224.20**

96. 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***[42], 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*

[41] Vide rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia a fol 87 *et seq* tal-proċess.
[42] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. <u>Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

97. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti jindikaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom is-segwenti ammonti:

Mis-Sena	Sas-Sena	Kera Annwali Perċepita (€)
1987	2012	€ 233.00
2013	2015	€ 248.04
2016	2018	€ 258.36
2019	2021	€ 266.64
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit fuq il-fond fl-intier tiegħu	**€ 8,377.12**

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

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

għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

99. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih 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***[43]:

> *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*

[43] 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)

(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***[44] 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***[45], 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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 8,377.12</u>;**

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

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€103,224.20**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 103,224.20 – **30% għall-interess ġenerali** = € 72,256.94
€ 72,256.94 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 57,805.56
€ 57,805.56 - **€ 8,377.12 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 49,428.43**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disgħa u erbgħin elf, erba' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€ 49,428.43).** 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;

101. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000),** liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti indaqs kull wieħed, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

102. 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.

H. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

103. 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 fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

104. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

105. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[46]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu parti waħda minn ħamsa (1/5) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (4/5) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) <u>**Tilqa'** ***in parte*** **l-ewwel talba**</u> tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) ivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem <u>**limitatament sa Mejju 2021**</u>,

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

iżda **<u>tiċħad</u>** l-istess talba f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) Konsegwentement, **<u>tilqa' *in parte* it-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, dan **<u>fit-termini tal-kompetenza mogħtija lil din il-Qorti mil-liġi domestika, iżda mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**;

(iii) **<u>Tilqa' *in parte* t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disgħa u erbgħin elf, erba' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tlieta u erbgħin ċenteżmu (€ 49,428.43)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000).** Dan **<u>fit-termini tal-kompetenza mogħtija lil din il-Qorti mil-liġi domestika, iżda mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**;

(iv) **<u>Tilqa' *in parte* r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti *in solidum* id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati. Dan **<u>fit-termini tal-kompetenza mogħtija lil din il-Qorti mil-liġi domestika, iżda mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**;

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

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal sehem wieħed minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti in solidum, u in kwantu għal erba' ishma minn ħamsa (4/5) mill-intimat Avuakt tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur