PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' NOVEMBRU, 2022

Kawza Numru: 10

Rik. Ġur. 525/2021 RGM

Elizabeth Lofaro, Saviour Falzon, Josephine Bonavia, Paul Falzon, Lilian Falzon, Phyllis Falzon, Daniela Falzon, Graziella Falzon, Edward Falzon, Joseph Quintano, Vanessa Ann Cassar Parnis, Helen Pamela Rossignaud u t-Tabib Dottor Thomas Lofaro

vs.

L-Avukat tal-Istat
u
Evelyn Vella

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Elizabeth Lofaro et. (ir-Rikorrenti)** ippreżentat fit-18 t'Awwissu, 2021 li permezz tiegħu ppremettiew u talbu s-segwenti:

i."Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 13, Siang, Triq Santa Marija, Birkirkara, liema proprjeta giet akkwistata mill-mejta genituri taghhom Emanuel u Maria Annunziata Falzon nee Sammut, li mietu rispettivament fil-11 ta' Novembru 1983 u 24 ta' Awwissu 2012, u l-wirt taghhom ddevolva fuq id-disa uliedhom ossia r-rikorrenti odjerni, (salv Pamela Rossignaud, Dottor Thomas Lofaro, Vanessa Cassar Parnis, Joseph Quintano, Daniela Falzon, Graziella Falzon u Edward Falzon) u l-mejjet Mario Falzon, l-mejjet Alfred Falzon u l-mejta Carmen Quintano.

ii. Illi l-wirt tal-imsemmi Emanuel Falzon gie debitament denunzjat skond denunzja nru. 454/84 skond "Dokument A" hawn anness, filwaqt illi l-wirt ta' Maria Annunziata Falzon gie debitament denunzjat b'kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Awwissu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicolette Vella, skond "Dokument B" hawn anness.

iii. Illi l-wirt tal-mejjet Mario Falzon li miet fis-7 ta' Settembru 2019 ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Reuben Debono tas-27 ta' Dicembru 2018, fejn innomina bhala eredi tieghu lil Pamela Rossignaud u lil Dottor Thomas Lofaro u l-wirt tieghu gie debitament dikjarat causa mortis b'kuntratt tad-29 ta' April 2021 fl-atti tan-Nutar Gabby Lautier, skond "Dokument C" hawn anness.

iv. Illi l-wirt ta' Alfred Falzon li miet fis-7 ta' Ottubru 2008 iddevolva fuq uliedu Daniela Falzon, Graziella Falzon u Edward Falzon fuq uliedha Joseph Quintano u Vanessa Cassar Parnis.

v. Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-intimata Evelyn mart Hector Vella, llum legalment separata

vi., skond skrittura tat-8 ta' Awwissu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D", u dan bil-kera ta' Lm250 fis-sena, dekorribbli mit-8 ta' Awwissu 1985.

vii. Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat, skond ċertifikat 23983/85 hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E".

viii. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimata Mercieca, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

ix. Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

x. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet qabel id-dhull fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u dan kif jirrizulta mid-Dokument A.

xi. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti zgur qabel it-18 ta' Lulju 1975 u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju .

xii. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond meta saret il-kirja u kull hmistax-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.

xiii. Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – **vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.**

xiv. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – **Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)**

xv. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Generali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta.

xvi. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – **Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.**

xvii. Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza **"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Generali et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan izda f'kaz fejn kienet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 50 sena. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

xviii. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X
tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Evelyn Vella (K.I. 190545M) għall-fond 13, Siang, Triq Santa Marija, Birkirkara u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mil-llum sad-data tal-effettiv pagament."

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat (l-Avukat tal-Istat)** ipprezentata fit-13 ta' Settembru, 2021 li permezz tagħha laqa' għat-talbiet attriċi bil-mod segwenti:

1. "Illi qabel xejn jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi fejn ma kinux proprjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni, jew inkella fejn ma kinux legalment intitolati li jirċievu l-frottijiet tal-fond in mertu. F'dan il-każ, ir-rikorrenti stqarrew li l-fond mertu tal-proċeduri odjerni kien proprjetà ta' Emanuel u Maria Annunziata Falzon nee Sammut, li mietu fil-11 ta' Novembru 1983 u fl-24 t'Awissu 2012 rispettivament, u għalhekk isegwi illi **r-rikorrenti daħlu fix-xena meta**

l-wirt tal-imsemmijin Emanuel u Maria Annunziata Falzon iddevolva fuqhom;

2. Illi lanqas jidher illi l-ilmenti mqanqlin mir-rikorrenti huma mistħoqqa stante illi s-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw dwarha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom stess u/jew mill-antekawża tagħhom, peress li kienet Annunziata Falzon li bil-kuntratt iffirmat minnha fit-8 t'Awissu 1985 intrabtet bid-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

3. Illi bla ħsara għall-premess, dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għalihom li jieħdu lura l-post f'idejhom minħabba l-obbligu tat-tiġdid. Qari kontestwali tal-artikolu 5 mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap. 158** tal-Liġijiet ta' Malta juri li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux indefinita;

4. Illi sa fejn it-talbiet tar-rikorrenti huma mibnijin fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jingħad illi skont **l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

5. Illi t-talbiet tar-rikorrenti xorta mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta** u kif ukoll taħt il-**Konvenzjoni Ewropea**, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

6. Illi fil-fehma tal-esponent, miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li ddaħħlu fis-sistema legali permezz tal-**Att XXIII tal-1979**, li huma maħsubin biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċijin mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu lokatizju, ma jistgħux jiġu ;/.kklassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;

7. Illi dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bl-**artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009**, il-valur tal-kera ma kinitx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 5(3)(ċ) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-artikolu **1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

8. Illi fi kwalunkwe każ u bla ħsara għal dak sueċċepit, illum bis-saħħa tal-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal 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 b'rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

9. Illi in oltre, skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat, u

għalhekk mad-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021** li emenda wkoll l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant, jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa nuqqas tagħhom li m'għandux jagħmel tajjeb għalih l-Istat. Isegwi wkoll illi t-talbiet attriċi msejjsin fuq l-impossibilta` tar-rikorrenti illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta` tagħhom mhumiex mistħoqqa;

10. Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex siewja għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi;

11. Illi ladarba m'hemmx ksur Kostituzzjonali jew Konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrenti għall-ħlas tal-kumpens u d-danni;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-**Risposta ta' Evelyn Vella (l-Intimata Vella)** ippreżentata fit-23 ta' Settembru, 2021 li taqra' kif gej:

1. "Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi in linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija miex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament huma ma kkomettewx;

3. Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għanda tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tistgħa qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamnetali li ċertament hija ma kkommettewx, l-esponenti m'għandiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

6. Illi inoltre, l-esponenti umilment jeċepixxu li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jeċċepixxu illi r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat permezz tal-Att XXIV tat-2021;

8. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost,ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet Lofaro Elizabet et vs Vella Evelyn et (Rikors Numru 492/2021), li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimati u f'każ li dawn jissodisfaw it-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimati ma jissodisfawx dan it-Test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimati;

9. Illi r-rikorrenti ntavolaw ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord;

10. Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal- Att XXVII tal-2018 kif ukoll tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

11. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna anzjana u li dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammew il-fond f'kundizzjoni tajba;

12. Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet

u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat."

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku l-AIC Michael Lanfranco** ppreżentat fis-17 ta' Novembru 2021 u maħluf fit-22 ta' Frar 2022.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tar-Rikorrenti tat-22 ta' Ġunju 2022 u n-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fit-12 ta' Settembru 2022.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

1. Din il-kawża tirrigwardja l-kirja ta' mezzanin numru 13, Triq Santa Maria, Birkirkara (**il-Fond)**.

2. Dan il-Fond kien oriġinarjament proprjeta' ta' Emanuel Falzon li miet fil-11 ta' Novembru 1983 u ta' martu Maria Annunziata Falzon li mietet fl-24 ta' Awissu 2012, il-ġenituri ta' uħud mir-Rikorrenti u n-nanniet tal-kumplament tar-Rikorrenti.

3. Fit-8 ta' Awissu 1985 Maria Annunziata Falzon kriet[1] il-Fond lill-Intimata Vella permezz ta' skrittura privata fejn ġie ġie pattwit (i) li l-Fond kien ser jiġi dekontrollat; (ii) li Fond kien qed jinkera bil-kera ta' Lm250 fis-sena; (iii) li l-manutenzjoni interna u esterna, ordinarja u straordinarja tal-Fond kienet a karigu tal-Intimata Vella; (iv) li l-kirja kienet qed issir għal

[1] Kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni a fol. 33 et seq tal-proċess

żmien ta’ tlett snin b’effett mit-8 ta’ Awissu 1985; u (v) li l-Intimata Vella kienet ipprojbita milli tissulloka jew twelli l-Fond lil terzi.

4. Mat-tmiem tat-terminu oriġinali tal-kera l-Intimata Vella baqgħet fil-Fond bħala inkwilina bis-saħħa tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

5. Ir-Rikorrenti istitwew il-kawża odjerna peress li jqisu li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979, u bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti li qed jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-Intimata Vella tal-Fond qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) peress li permezz tat-tħaddim tal-liġijiet imsemmija “jirrenduha impossibbli lir-Rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-Fond tagħhom minkejja ftehim espress” u talli “ma nżammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni”. Jitolbu għalhekk li jiġu kumpensati minħabba l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

6. Fl-istess jum li istitwew il-kawża odjerna r-Rikorrenti istitwew kawża oħra quddiem il-**Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Kap 158** tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXVII tal-2018 u bl-Att XXIV tal-2021. **B’sentenza tal-25 ta’ Frar 2022**[2] il-Bord iddeċieda illi l-Intimata Vella tissodisfa t-test tal-mezzi u awmenta b’effett mid-data tas-sentenza l-kera tal-Fond għal sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena wara li l-Membri Tekniċi

[2] Aċċessibbli minn fuq is-sit elettroniku *ecourt.gov.mt*

tal-Bord irrelataw li l-Fond għandu valur ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).

Ikkunsidrat;

7. **Artikolu 5(2) tal-Kap. 158** jipprovdi illi: "Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

L-Ewwel Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

8. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-Rikorrenti ma jistgħux jitolbu dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom għaż-żmien anteċedenti l-jum li fih saru sidien tal-Fond.

9. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu imbagħad, filwaqt li l-Avukat tal-Istat jelabora dwar il-ħtieġa li r-rikorrenti jippruvaw li għandhom "victim status", ikompli billi jissottometti illi jekk il-Qorti kellha ssib leżjoni allura "kwalunnkwe kumpens li jista' jiġi stabbilit m'għandux ikopri l-perjodu ta' qabel l-24 t'Awissu 2012" u lanqas il-perijodu ta' wara Lulju tas-sena 2018 meta daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXVII tal-2018.

10. Jekk wieħed jara sew l-ewwel talba tar-Rikorrenti, huma qed jitolbu dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt fundamentali "fil-konfront tar-rikorrenti" biss u mhux ukoll fil-konfront tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu. Il-Qorti qed tiġi mitluba li

tiddikjara l-“victim status” tar-Rikorrenti biss u ta’ ħadd aktar. Skond il-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali huwa biss meta l-Qorti tiġi sabiex tillikwida d-danni pekunjarji illi f’ċerti ċirkostanzi tieħu wkoll in konsiderazzjoni iż-żmien anteċedenti l-jum li fih il-vittma tal-leżjoni akkwista l-possediment tiegħu. Difatti anke f’dan ir-rigward hija ġurisprudenza kostanti illi l-perijodu anteċedenti ma jittieħidx in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi sabiex tillikwida d-danni morali kaġun tal-leżjoni.

11. Fl-isfond tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, il-Qorti tqis illi r-Rikorrenti qed jitolbu illi wara s-sejba tal-leżjoni u meta l-Qorti tiġi għal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, għandha tieħu in konsiderazzjoni mhux biss il-perijodu li matulu r-Rikorrenti kienu vittmi diretti tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom iżda wkoll il-perijodu anteċedenti meta allura l-antekawża tagħhom sofriet leżjoni tad-drittijet fundamentali tagħha.

12. Din it-talba tar-Rikorrenti qed issir fuq skorta ta’ ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li ma jidhirx li ġiet indirizzata mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta’ osservazzjonijiet tiegħu. Il-Qorti qed tirreferi b’mod partikolarli għas-s-sentenzi **Dottor Anna Mallia vs Avukat tal-Istat** u **Nutar Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**, it-tnejn mogħtija fl-4 ta’ Mejju ta’ din is-sena fejn ġie deċiż illi vittma ta’ leżjoni ta’ dritt fundamentali marbut mal-proprjeta’ li jkun wiret, għandu dritt li jitlob danni pekunjarji mhux biss għaż-żmien li fih huwa kien vittima diretta iżda wkoll għaż-żmien li fih l-antekawza tiegħu kien vittima. Dawn is-sentenzi segwew deċiżżjoni oħra tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech** mogħtija fis-26 ta’ Mejju 2021 fejn ġie miżmum illi:

> "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-perijodu meta missierhom kien is-sid"

13. Filwaqt li huwa minnu li l-Qrati Maltin ma humiex marbuta bir-regola tal-preċedent kif tinstab f'ċerti ġurisdizzjonijiet esteri; fl-istess ħin ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tiġi mwarrba mingħajr raġunijiet impellenti. F'dan ir-rigward il-Qorti ma tqisx illi l-Avukat tal-Istat ressaq raġunijiet validi sabiex din il-Qorti tiddipartixxi mil-linja ta' sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan l-aspett tal-vertenza.

14. Fid-dawl tal-ġurisprudenza in materja, il-Qorti tqis illi hemm żewġ aspetti li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni: l-ewwel aspett huwa ż-żmien rilevanti li r-rikorrent, u mhux l-antekawża tiegħu li mingħandu jkun wiret il-proprjeta', ikun sofra il-ksur tad-dritt minnu alegat; it-tieni aspett, dejjem f'każ ta' sejba ta' leżjoni, huwa iż-żmien rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jekk jirriżulta leżjoni tad-dritt. Huwa biss fit-tieni stadju unikament għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji li l-Qorti titfa' ħarsitha lil hinn miż-żmien li fih ir-Rikorrenti kienu vittmi diretti tal-ksur tad-dritt fundamentali.

15. Mod ieħor, il-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali hi fis-sens illi filwaqt li rikorrenti bis-saħħa ta' wirt jadixxu lill-Qorti dwar il-leżjoni tad-dritt tagħhom u mhux dwar il-leżjoni tad-dritt tas-sid preċedenti li mingħandha wirtu l-Fond; fl-istess ħin meta tiġi sabiex tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-Rikorrenti ma tridx tħares biss lejn iż-żmien li r-Rikorrenti kienu vittimi diretti tal-leżjoni iżda wkoll

lejn iż-żmien antecedenti fejn l-*ante causa* tagħhom sofriet ukoll l-istess leżjoni.

16. Dan ifisser illi sid bis-saħħa ta' wirt li ma hux ukoll vittma diretta ta' leżjoni ta' dritt fundamentali ma jistax jadixxi lill-Qorti għad-danni pekunjarji konsegwenza ta' leżjoni sofferta mill-predecessur tiegħu fit-titolu; filwaqt li sid bis-saħħa ta' wirt li una volta wiret il-fond sofra direttament leżjoni dwar l-istess proprjeta' jista' jfittex għad-danni pekunjarji mhux biss għaż-żmien li kien vittma diretta imma wkoll għaż-żmien li fih l-*ante causa* tiegħu sofra tali leżjoni.

17. Dejjen in linea mal-ġurisprudenza ċitata, l-Qorti għandha tinvesti wkoll jekk il-predeċessur fit-titolu sofriex leżjoni u danni pekunjarji u, f'każ affermattiv, meta tali leżjoni kellha l-bidu tagħha, pero' dejjem għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji u mhux ukoll għall-finijiet ta' dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-dritt. Dan għaliex jekk f'tali ċirkostanzi l-predeċessur fit-titolu ma sofriex leżjoni allura ma hux il-każ li dak il-perijodu anteċedenti jittieħed in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji. Bil-maqlub jekk jinstab li l-*ante causa* sofrew ukoll leżjoni.

18. Peress li l-ewwel talba tal-atturi espressament titlob dikjarazzjoni fil-konfront tagħhom u mhux ukoll fil-konfront tal-*aventi causa* tagħhom il-Qorti tqis l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala infondata u qed tiġi miċħuda.

19. Marbuta ma' din l-eċċezzjoni l-Qorti ser tqis is-sottomissjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu illi uħud mir-rikorrentui ma resqu l-ebda provi dwar l-interess ġuridiku tagħhom. Eżami tal-atti juri illi dan sa ċertu punt huwa minnu fir-rigward tar-rikorenti Daniela Falzon,

Graziella Falzon, Edward Falzon, Joseph Quintano u Vanessa Ann Cassar Parnis.

20. Pero' l-Qorti tqis tali sottomissjoni bħala infondata għar-raġunijiet segwenti.

21. Fir-risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda eċċezzjoni dwar l-interess ġuridiku o meno tar-rikorrenti. Inoltre minn qari tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata jirriżulta b'mod sodisfaċenti illi r-Rikorrenti kollha għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jistitwixxu l-kawża odjerna.

22. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Frar, 2017:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'

Il-Qorti tqis li r-Rikorrenti kollha seħħilhom juru li għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jistitwixxu l-kawża odjerna.

It-Tieni Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

23. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-Rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn sitwazzjoni li ġiet maħluqa mill-antekawża tagħhom u dan referibbilment għall-fatt illi kienet Annunziata Falzon stess li fit-8 ta' Awissu 1985 ikkonċediet il-Fond b'titolu ta' kera lill-Intimata Vella meta d-disposizzjonijeit tal-Kap 158 li minnhom qed jilmentaw ir-Rikorrenti kienu ġia in vigore.

24. Fi kliem ieħor, l-Avukat tal-Istat qed jilqa' għat-talbiet tar-Rikorrenti billi jargumenta illi jekk verament illum ir-Rikorrenti qed isofru minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, dan mhux tort tal-Istat iżda tort ta' ommhom li lura fit-8 ta' Awissu 1985 iffirmat kuntratt ta' kera mal-Intimata Vella meta l-liġi li minnha qed jilmentaw ir-Rikorrenti kienet ġia' in vigore.

25. Il-Qorti tqis li huwa minnu li Artikolu 5 tal-Kap 158 kien ġia sostitwit bl-Att XXIII tas-sena 1979 meta fit-8 ta' Awissu 1985 l-antekawża tar-Rikorenti ikkonċediet il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni. Tqis illi huwa minnu wkoll illi għalkemm fil-ħames klawsola tal-iskrittura ta' lokazjoni jingħad li l-kirja kienet "Ghaz-zmien ta' tlitt snin b'effett mill-lum", b'effett tal-liġi applikabbli fil-jum li fih l-iskrittura ta' lokazzjoni ġiet iffirmata kellu jkun evidenti għal omm ir-Rikorrenti illi nonstante li l-fond kien ser jiġi dekontrollat, hija ma setatx tieħu lura l-Fond jew tgħolli l-kera mat-tmiem tal-kirja jekk mhux bi ftehim mal-Intimata Vella.

26. It-terminu ta' tlett snin tal-kirja oriġinali ġie fi tmiemu fis-7 ta' Awissu 1988. Minn dak il-jum 'il quddiem il-kera bdiet tiġi regolata bil-Kap 69 b'applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

27. L-Avukat tal-Istat qed jilqa' għat-talbiet tar-Rikorrenti billi jżomm illi kienet għażla ta' omm ir-Rikorrenti li tissokkombi għar-restrizzjonijiet fuq il-kirjiet b'effett tal-Kap 158. Iqis għalhekk l-Avukat tal-Istat illi ma jistgħux issa r-Rikorrenti jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali b'konsegwenza ta' dak l-att magħmul volontarjament minn ommhom.

28. Din il-linja difensjonali tal-Avukat tal-Istat kienet għal ċertu żmien abbraċjata mill-qrati ta' pajjiżna sakemm waslet is-sentenza **Cassar vs Malta** mogħtija mill-Qorti ta' Strasburgu fit-30 ta' Jannar 2018 fejn ddikjarat:

> "48 … In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions [specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease], the Court considers that the applicants 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]. Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection [see Zammit and Attard Cassar, cited above, §50].".

29. Huwa minnu illi fil-każ **Cassar vs Malta** kienu r-rikorrenti u mhux l-eredi tagħhom illi taw il-konċessjoni emfitewtika wara

s-sena 1979; iżda l-prinċipju hemm stabbilit huwa wkoll applikabbli għall-każ odjern.

30. It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat qed tiġi għalhekk respinta.

It-Tielet Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

31. Permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jilqa' għall-ewwel talba attriċi fejn qed jintalab li l-Qorti tiddikjara illi Artikolu 5 tal-Kap 158 jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-Fond. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi dak stipulat fl-Artikolu 5 hija miżura temporanja minħabba dak li jipprovdi Artikolu 2 tal-Kap. 158.

32. Il-Qorti ma tqisx li l-Avukat tal-Istat għandu raġun f'din l-eċċezzjoni. It-talba tar-Rikorrenti qed tirreferi għall-perijodu partikolari u mhux għall-futur. Ma tresqet l-ebda sottomissjoni da parti tal-Avukat tal-Istat illi li turi illi fiż-żmien rilevanti r-Rikorrenti setgħu jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' kera. Għalhekk it-tielet eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ir-Raba' Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

33. Bir-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, skond Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li sseħħ f'kuntest ta' kirja.

34. **Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** jipprovdi illi:

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju ħlief meta hemm dispożizzjoni 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-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex titlob 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."

35. L-eċċezzjoni in dizamina ma hiex fondata. Biżżejjed li ssir referenza għas-sentenza **Vincent Curmi vs Avukat Ġenerali** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn trattat l-applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-

applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

36. F'sentenza fl-ismijiet **Brian Psaila v. Avukat Generali et,** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 li kienet tirrigwarda appell mill-Avukat Ġenerali minn sentenza li *inter alia* sabet li bl-emendi għal Kap 158 li daħlu fis-seħħ permezz tal-XXIII tal-1979 kien hemm leżjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti Kostituzzjonali kellha dan xi tgħid fir-rigward:

11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

37. Is-sentenza appena ċitata ssegwi sentenzi oħra tal-Qorti Kostituzzjonali deċiżi fuq l-istess binarju fosthom **Josephine Azzopardi vs Onor Prim Ministru** (29/11/2019) u **Alfred Testa vs Avukat Ġenerali** (31/05/2019) fis-sens illi bit-

tħaddim tal-emendi introdotti fil-Kap 158 permezz tal-Att XXIII tal-1979 seħħet leżjoni tad-dritt sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni..

38. Il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament u tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewrpea

39. Ir-Rikorrenti jilmentaw illi bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 "kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979" qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

40. Għall-preċiżjoni għandu jiġi puntwaliżżat illi l-Att XXIII ta' l-1979 mhux emenda Artikolu 5 iżda ssostitwih. Dan naturalment ma jdgħajjef xejn mill-ilment tar-Rikorrenti.

41. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

42. Rigward l-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting

States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[3]

43. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

44. **L-ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

45. **It-tieni regola** trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali.

46. **It-tielet regola** trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

[3] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

47. Għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jinterferixxi fit-tgawdija ħielsa tal-proprjeta' li tista' wkoll tinkludi it-teħid bil-forza ta'dik il-proprjeta', jeħtieġ qabel xejn li tali azzjoni iseħħ fil-parametri tal-liġi u mhux fuq l-arbitriju ta' xi individwu jew entita' 'il barra minn qafas legali.

48. Jeħtieġ ukoll li tali miżura tal-Istat tkun kjarament motivata minn għanijiet fl-interess tas-soċjeta' in ġenerali.

49. Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be*

manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

50. Huwa llum paċifiku illi l-kera kontrollata fiż-żmien rilevanti seħħet f'qafas legali kif ukoll li l-istess liġi kellha għan fl-interess pubbliku.

51. Pero' dan mhux biżżejjed sabiex isalva lil dik il-liġi milli tinstab lesiva tad-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bl-effetti tagħha.

52. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

53. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll.

54. Kif rajna sabiex l-indħil tal-Istat ma jiksirx il-Konvenzjoni hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

55. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[4]

56. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi għalkemm il-miżura leġislativa attakkata mir-

[4] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

Rikorrenti saret taħt qafas legali; u għalkemm l-iskop ta' tali miżura kien wieħed għal għan leġittimu sabiex jindirizza problema soċjali li tirrigwarda d-djar residenzjali; u għalkemm l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' apprezzament meta jiġi sabiex jieħu deċiżżjonijiet fl-interess pubbliku bħalma hu il-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali; Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 b'mod partikolari bis-sostituzzjoni ta' Artikolu 5 ta' dak l-Att, ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-Rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, fiż-żmien rilevanti ġarrew għal numru ta' snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-Intimata Vella skont il-liġi attakkata kienet u baqgħet kera baxxa ħafna.

57. **Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif viġenti bejn id-data li fiha r-Rikorrenti saru sidien tal-Fond u d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XXVII tal-2018 eventwalment sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, r-Rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat li ssarraf f'leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti sew bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.**

58. Għalkemm il-Qorti ma ġietx mitluba sabiex tippronunzja ruħha dwar il-kostituzzjonalita' o meno tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018 u eventwalment sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 il-Qorti ser tispjega għaliex ser tqis il-perijodu tal-leżjoni sad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B.

59. Kellha dan xi tgħid il-**Qorti Kostituzzjonali** dwar l-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fl-2021 fis-sentenza **Henry Deguara**

Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et mogħtija fit- 23 ta' Novembru 2020:

"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga fil-fatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.

Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq issuq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-

sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni.

60. Aktar reċenti l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Albert Cassar et vs il-Prim Ministru et mogħtija** fl-4 ta' Mejju 2022 segwit l-istess ħsieb fis-sentenza appena ċitata fir-rigward tal-Artikolu 12B qabel ġie sostitwit fis-sena 2021:

"Iċċarati dawn il-punti, nistgħu ngħaddu issa għall-qofol ta' dawn iż-żewġ appelli. Il-kwistjoni hi jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, l-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqx bilanċ xieraq bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-pubbliku in ġenerali f'dak illi għandu x'jaqsam mal-akkommodazzjoni soċjali.

23. L-atturi jgħidu illi le, u effettivament l-argumenti tagħhom huma tnejn: i. illi l-ogħla kera li jistgħu idaħħlu wara proċeduri quddiem il-Bord li jirregola lKera huwa ta' tnejn fil-mija (2%) ta' kemm jiswa l-fond; u ii. illi ċ-ċirko-stanzi partikolari tal-konvenuta Gatt jagħmluha diffiċli li jsir test tal-mezzi kif imiss.

………………….. Il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li jirregola l-Kera b'ħarsien tar-regoli oġġettivi li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi, ……………..

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return

kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et:

»"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa lfond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

»Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma

jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi , illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur taljeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

61. **Il-Qorti għalhekk tqis illi l-perijodu tal-leżjoni li ser jittieħed kont tiegħu fil-kawża odjerna huwa sad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B bl-Att XXVIII tal-2018.**

62. Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq ċitata mogħtija fil-25 ta' Frar 2022 fil-kawża istitwita mir-Rikorrenti odjerni kontra l-Intimata Vella hija konferma tal-posizzjoni li qed tieħu din il-Qorti fir-rigward.

63. **Kif ser naraw hemm disproporzjon kbir ħafna bejn il-kera perċepibbli mir-Rikorrenti u l-valur lokatizju tal-Fond. Il-Qorti għalhekk qed tqis illi r-Rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għall-perijodu mill-24 ta' Awissu 2012 (id-data tal-mewt tas-superstiti fost il-ġenituri tagħhom) sal-1 ta' Awissu 2018 meta daħal fis-seħħ Artikolu 12 B (ara Avviż Legali 259 tal-2018) li inter alia ta d-dritt lir-Rikorrenti li jadixxu l-Bord tal-Kera sabiex jordna awment tal-kera li jista' jlaħħaq sa 2% tal-valur tal-proprjeta'.**

L-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Vella

64. L-eċċezzjonijiet tal-Intimata Vella huma li ma hiex il-leġittimu kontradittur; illi m'għandiex tirrispondi għall-ksur tad-driittijiet fundamentali tar-rikorrenti; illi m'għandiex tiġi

kkundannata tiżgombra mill-Fond; illi r-Rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji lilhom mogħtija bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; illi bl-Att XXVII tal-2018 kif ukoll bl-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin; illi l-intimata Vella hija persuna anzjana u dejjem ottemperat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera.

65. Dwar l-eċċezzjoni jekk inkwilin għandux ikun leġittimu kontradittur, il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward hi illi l-inkwilin għandu jkun parti f'kawża kostituzzjonali mhux sabiex jirrispondi għall-allegat ksur tad-dritt fundamentali imma primarjament fl-interess tal-istess inkwilin minħabba l-potenzjal li d-deċiżżjoni tal-Qorti tista' tolqot l-interessi tiegħu. Kif irriteniet il-Qorti Kostituzjonali fis-sentenza **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et** (22 ta' Frar 2013);

> "Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati 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 parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti"

66. Dwar il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Intimata Vella ħafna minnhom ġia ġew trattati meta l-Qorti ikkonsidrat l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Dwar l-eċċezzjoni illi m'għandiex tiġi żgumbrata l-Qorti tagħmel referenza għall-

konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158.

Rimedji.

Danni Pekunjarji.

67. In vista tal-fatt li r-Rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli fiż-żmien rilevanti qabel l-introduzzjoni ta' Artikolu 12B, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens għad-danni pekunjarji kif ukoll għad-danni non-pekunjarji.

68. F'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat is-segwenti:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

69. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a) Bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b) b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
c) bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-Fond.

70. Għall-finijiet tal-eżerċizzju sabiex jiġu likwidati d-danni pekunjarji il-Qorti ġia ddeċidiet supra illi ser tqis li l-perijodu rilevanti jieqaf fil-31 ta' Lulju 2018. Jeħtieġ issa li jiġi kkunsidrat il-perijdu minn meta jibda.

71. Aktar qabel il-Qorti ġia' ddeliberat fit-tul dwar id-distinzjoni bejn il-perijodu tal-leżjoni sofferta mir-Rikorrenti u l-perijodu anteċedenti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

72. Fis-sentenza **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** (Rik Kost 116/2019), mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ġie mtenni 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 ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi 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."

73. Fuq l-istess linja ta' ħsieb hi s-sentenza **Nutar Pierre Attard vs. Avukat tal-Istat** (Rik Kost 202/2020) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

74. Fid-dawl tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali hawn ċitati u oħrajn l-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji biss għandha tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-perijodu anteċedenti l-jum li fih ir-Rikorrenti saru sidien.

75. F'dan ir-rigward il-pożizzjoni rispettiva tal-partijiet ma tistax tkun aktar 'il bogħod.

76. L-Avukat tal-Istat jirritjeni illi l-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni d-data li fiha r-Rikorrenti saru sidien tal-Fond u cioe' mal-mewt ta' Maria Annunziata Falzon li ħabtet fl-24 ta' Awissu 2012; filwaqt li r-Rikorrenti jirritjenu li l-perijodu applikabbli jibda fis-sena 1987 mal-promulgazzjoni tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

77. Il-Qorti tibda bili tirrimarka illi s-sena 1987 ċertament li ma tistax tkun il-punt tat-tluq għall-kalkolazzjoni tad-danni pekunjarji in vista tal-fatt illi l-kirja oriġinali kienet għal tlett snin *di fermo* li bdew jiddekorru fit-8 ta' Awissu 1985 bil-kera ta' mitejn u ħamsin liri Maltin (Lm250) fis-sena ekwivalenti għal €582.25. Jirriżulta għalhekk illi sas-7 ta' Awissu 1988 il-kera annwu pattwit liberament bejn is-sid u l-kerrej dwar fond

dekontrollat kienet anqas mill-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku għas-snin 1987 u 1988.

78. Il-Qorti tosserva wkoll illi ma hux verosimili illi filwaqt li fis-sena 1988 il-kera pattwit kien ta' €582.25 p.a. il-kera potenzjali fis-sena 1989 tela' għal €847.00 p.a., żieda/qabża ta' 45.47 % f'sena waħda. Ma nġabet l-ebda prova illi bejn is-sena 1988 u s-sena 1989 il-kera' medja nazzjonali għoliet b'45% ħlief ir-rapport peritali illi ma ħa l-ebda konsiderazzjoni tal-kera pattwita bejn is-sid u l-inkwilin.

79. Fil-fehma' tal-Qorti kien ikun aktar realistiku u oġġettiv l-eżerċizzju peritali kieku l-Perit Tekniku ħa bħala punt tat-tluq il-kera liberament miftehma bejn il-partijiet għas-snin 1987 u 1988 u dan peress li għal dawk is-sentejn dik kienet il-kera reali fis-suq tal-Fond u mhux stima peritali.

80. Inoltre l-Qorti ma tqisx illi appena għalqu t-tlett snin di fermo tal-kirja, id-diskrepanza bejn il-kera forzata fuq is-sid ta' dak iż-żmien u l-valur lokatizju tal-Fond kienet tali li mmanifestat ruħha leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid taħt Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

81. Il-Qorti ser tqis illi għall-finijet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-periojdu għandu jibda b'effett minn ħames (5) snin wara l-għeluq tat-tlett snin di fermo kera u cioe' b'effett mit-8 ta' Awissu 1993.

82. Il-Qorti għalhekk ħadet in konsiderazzzjoni l-valur lokatizju mogħtija mill-Perit Tekniku b'effett mis-sena 1993 sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida

tal-QEDB kif applikati mill-Qorti Kostituzzjonali għall-perijodu mit-8 ta' Awissu 1993[5] sal-31 ta' Lulju 2018[6].

Relazzjoni tal-Perit Tekniku.

83. Il-valur lokatizju tal-Fond għall-perijodu rilevanti huwa s-segwenti:-

01/08/1993 - 31/12/1993	:	578.75
01/01/1994 - 31/12/1996	:	4,167.00
01/01/1997 - 31/12/2001	:	12,405.00
01/01/2002 - 31/12/2006	:	16,357.00
01/01/2007 - 31/12/2011	:	26,410.00
01/01/2012 - 31/12/2016	:	25,260.00
01/01/2017 - 31/12/2017	:	7,789.00
01/01/2018 - 31/07/2018	:	4,543.58
Total	**:**	**€97,510.33**

84. Il-valur lokatizzju tal-Fond għal matul iż-żmien rilevanti kollu huwa ta' €97,510.33

85. Dwar l-ammont li għandu jitnaqqas rappreżentanti l-kera attwalment perċepit jew perċepibbli matul il-perijodu rilevanti, ir-Rikorrenti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom jgħidu illi dan jammmonta għal circa €17,000 liema ċifra ma ġietx kontestata mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Peress li ċ-ċifra indikata mir-Rikorrenti kienet tirreferi għal perijodu itwal minn dak li l-Qorti qed tieħu in

[5] Ara para. 80 supra
[6] Fl-1 ta' Awissu 2018 daħal fis-seħħ Artikolu 12B tal-Kap 158 bl-Att XXVII tal-2018

konsiderazzjoni, l-ammont ta' €17,000 qed jiġi ridott għal €15,000.

86. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jirreferi għas-sentenza **Emanuela Camenzuli vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 u jitlob li fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti għandha tirriduċi ammont rappreżentanti l-ispiża relativa għall-iżvilupp tal-Fond fi blokk ta' appartamenti.

87. In eskussjoni kondotta fl-udjenza tat-28 ta' April 2022 l-Perit Tekniku qal illi sabiex wasal għall-konklużjoni li llum il-Fond iġib kera ta' €8,960.00 fis-sena huwa ħa in konsiderazzjoni mhux biss il-potenzjal ta' żvilupp iżda wkoll eżerċizzju komparattiv ma' proprjetajiet oħrajn.

88. Il-Qorti tqis illi l-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Camilleri vs Avukat tal-Istat** ma humiex applikabbli għall-kawża odjerna tenut kont li l-mertu tal-kawża l-oħra kien jitratta fond abbandunat għal ħafna snin mentri l-każ odjern jitratta fond li għadu fi stat tajjeb u abitabbli sallum.

89. Mir-rapport peritali wieħed jifhem illi l-Perit Tekniku irrelata dwar il-potenzjal lokatizju tal-Fond kif inhu lllum u mhux dwar il-potenzjal tal-kirjiet li jista' jiġġenera żvilupp fuq l-istess *footprint* konsistenti f'numru ta' appartamenti.

90. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jattakka l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku peress li ma jaqblux mal-valur mogħti lill-Fond mir-Rikorrenti stess meta għamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* fid-29 ta' April 2021, anqas minn erba' xhur qabel intavolaw il-kawża odjerna.

91. Il-Qorti tqis illi dak senjalat mill-Avukat tal-Istat ma hux biżżejjed sabiex il-Qorti tiskarta l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku.

92. L-ewwelnett id-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-29 ta' April 2021 ma saritx mir-Rikorrenti kollha. Fit-tieni lok kien hemm diversi azzjonijiet li l-Avukat tal-Istat seta' jieħu fil-mument opportun waqt is-smigħ tal-kawża bħal per eżempju l-produzzjoni tal-perit arkitett tar-Rikorrenti li għamel l-istima għall-finijiet tal-causa mortis; domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku dwar dan l-aspett tekniku tal-vertenza; jew il-produzzjoni ta' perit *ex parte*. Għalhekk is-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward ma hiex qed tiġi akkolta.

Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji.

93. €97,510.33 - €29,253.10 (30%) - €68,257.23 - €13,651.45 (20%) = €54,605.78 - €15,000.00 = €39,605.78

94. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti, qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' disgħa u tletin elf, sitt mija u ħames Ewro (€39,605.78) li qed jiġu arrotondati għal disgħa u tletin elf, sitt mija u ħamsin Ewro (€39,650.00).**

Danni Morali.

95. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, wara li ħadet in konsiderazzjoni li ż-żmien tal-leżjoni tad-dritt tar-Rikorrenti, li beda fis-sena 2012 u spiċċa fis-sena 2018 u l-inerzja tal-Istat sabiex jindirizza l-ilmenti ġustifikati bħal dawk tar-Rikorrenti il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000).**

Spejjeż tal-kawża

96. L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni b'dan illi għandu jkun hemm temperament in kwantu il-pretensjoni tar-Rikorrenti fir-rigward tad-danni kienet akbar minn dak milqugħ bil-konsegwenza illi l-perizja teknika mitluba mir-Rikorrenti kopriet perijodu akbar minn dak li l-Qorti stabbilit bħala rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji.

97. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi qed tiddeċiedi illi l-ispejjeż għandhom jitħallsu in kwantu għal sest (1/6) mir-Rikorrenti u in kwantu għal ħames sesti (5/6) mill-Intimat Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-Intimata Vella għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dawk hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba attriċi,

2. **Tiddikjara** illi fiż-żmien rilevanti u ċioe' mill-24 ta' Awissu 2012 sal-31 ta' Lulju 2018, fil-konfront tar-Rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXII ta' l-1979 u bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, li taw dritt ta' rilokazjoni

indefinita lill-inkwilina l-Intimata Vella b'kera baxxa ħafna li għamluwha diffiċli ħafna li r-Rikorrenti jieħdu lura l-Fond proprjeta' tagħhom 13, Siang, Triq Santa Marija, Birkirkira, u/jew li jirċevu kera ġust u raġjonevoli, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom 13, Siang, Triq Santa Marija, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni ta' l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u ta' l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. **Tiddikjara** għalhekk illi r-Rikorrenti għandhom dritt għal rimedju effettiv konsistenti fil-ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarjii.

4. **Tilqa'** t-tieni talba attriċi,

5. **Tiddikjara** illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom.

6. **Tilqa'** t-tielet talba attriċi,

7. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti fis-somma ta' disgħa u tletin elf, sitt mija u ħamsin Ewro (€39,650) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000).

8. **Tilqa'** r-raba' talba attriċi, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-Rikorrenti flimkien bejniethom is-somma komplessiva ta' erbgħa u erbgħin elf, sitt mija u ħamsin Ewro (€44,650) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, ħlief dawk tal-Intimata Vella, in kwantu għal sest (1/6) mir-Rikorrenti u in kwantu għal ħames sesti (5/6) mill-Intimat Avukat tal-Istat.

L-ispejjeż tal-Intimata Vella a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Novembru 2022

Deputat Registratur