PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' FRAR, 2023

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. nru. 43/2021 RGM

Joseph Farrugia u Maria Galea

vs.

Theresa Cassar u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Introduzzjoni.

1. Rat ir-**rikors ta' Joseph Farrugia u Maria Galea (ir-rikorrenti)** ippreżentat fit-28 ta' Jannar, 2021 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm mogħtija u bħala sidien tal-fond residenzjali **57, Triq ir-Ramla, Żejtun, (il-fond)** mikri għal

skopijiet residenzjali lill-**intimata Theresa Cassar (l-intimata)**, talbu li l-qorti (i) tiddikjara illi ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali; (ii) tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni / leżjonijiet sofferti minnhom ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lir-rikorrenti li jkollhom jirrikorru għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri; u (iii) tagħti rimedji pekunjarji biex tikkumpensa lir-rikorrenti kemm għad-danni pekunjarji kif ukoll għad-danni morali u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess.

2. Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-18 ta' Frar 2021 li permezz tagħha qed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi jżomm illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; illi in vena preliminari r-rikorrenti iridu jġibu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond lokat; illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-fond; illi safejn l-azzjoni hija msejsa fuq artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, Kap. 69 huwa mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; illi min kera l-fond kien konsapevoli li l-kirja ser tkun kontrollata mill-Kap. 69; illi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli peress f'dan il-każ ma hemmx tħid forzuż tal-fond; illi safejn l-azzjoni hija msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea it-talbiet huma improponibbli jekk qed jirreferu għall-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987 in vista ta' dak li jipprovdi artikolu 7 tal-Kap. 319; illi ma seħħ l-ebda ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti stante li baqgħu sidien tal-fond; illi l-Istat irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana li baqgħu impreġudikati d-

drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond; illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż; illi l-qorti m'għandix il-funzjoni li tiffsa l-kera; illi l-Att X tal-2009 immeljora l-posizzjoin tar-rikorrenti; illi l-qorti m'għandix tevalwa l-liġi impunjata fil-kuntest ta' spekulazzjoni imma fl-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali; illi l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll ma jikkonċediex dritt lis-sid li jagħmel profitt; illi jekk il-qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali, dikjarazzjoni għandha tkun rimedju suffiċjenti.

3. Rat ir-risposta tal-intimata Theresa Cassar ippreżentata fl-24 ta' Frar, 2021 li permezz tagħha tilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi żżomm (i) illi hija ma tistax tirrispondi għall-pretensjoni tar-rikorrenti; (ii) illi l-għand tal-liġi impunjata hu sabiex ħadd ma jispiċċa bla saqaf fuq rasu; (iii) illi hi persuna anzjana li tgħix bil-pensjoni u għalhekk meta l-qorti tqis l-ilmenti tar-rikorrenti għandha tieħu wkoll in konsiderazzjoni id-drittijiet tagħha li jizbqu dawk tar-rikorrenti; illi fi kwalunkwe każ hi m'għandix tiġi żgumbrata minn darha u m'għandix tbati spejjeż tal-kawża.

4. Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

5. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Godwin Abela ppreżentata fis-17 ta' Ġunju, 2021 u maħlufa fit-13 ta' Lulju, 2021.[1]

6. Rat id-domandi in eskussjoni magħmula lill-perit tekniku u r-risposti għalihom.[2]

[1] A fol. 62
[2] Fol. 79 - 80

7. Rat in-nota’ ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fl-4 ta’ Novembru, 2022, in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-4 ta’ Novembru, 2022 u n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimata Cassar ippreżentata fis-16 ta’ Diċembru, 2022.

8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti.

9. Ir-rikorrenti wirtu l-fond mingħand iz-zija tagħhom Giuseppa Farrugia li ġiet nieqsa fl-20 ta’ Settembru, 1987 u li inforza ta’ testment in atti Nutar Dott. Anthony Gatt tas-27 ta ta’ Mejju, 1986 innominat lir-rikorrenti eredi universali tagħha.[3] Giuseppa Farrugia kienet akkwistat il-fond in forza ta’ kuntratt ta’ diviżżjoni ippubblikat min-Nutar Dott. Anthony Gatt fl-14 ta’ Jannar, 1978.[4]

10. Il-fond kien mikri lill-antenati tal-intimata Cassar b’kirja li tmur lejn il-bidu tas-seklu għoxrin u maż-żmien intirtet sakemm ġiet f’isem l-intimata Cassar.

11. Fl-2007 ir-rikorrenti kienu istitwew kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-intimata Cassar sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond lokat fuq allegazzjoni li kienu saru xogħolijiet fil-fond mingħajr il-permess tas-sidien; liema talba ġiet miċħuda b’sentenza tas-16 ta’ Jannar, 2014.

12. Il-kera damet għal żmien twil Lm14 fis-sena, ekwivalenti għal €32.61 fis-sena sakemm b’effett tal-Att X tal-2009 il-kera żdiedet għal €185 u baqgħet tiżdied kull tlett snin. Sakemm

[3] Fol. 37
[4] Fol. 39

ġiet intavolata l-kawża fis-sena 2021 il-kera kienet €209.65 fis-sena.

13. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-qorti tiddikjara illi b'effett tal-Kapitolu 69 huma ma jistgħux jieħdu lura l-fond u lanqas jirċevu kera ġust u għalhekk jitolbu dikjarazzjoni li d-drittijiet tagħhom protett bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni qed jiġu leżi. Jitolbu għalhekk rimedju.

14. Fit-2 ta' Diċembru, 2021 ir-rikorrenti intavolaw kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-intimata Cassar fid-dawl tal-emendi għall-Kapitolu 69, liema kawża għadha pendenti[5].

15. Fl-10 ta' Diċembru, 2021 ir-rikorrent Joseph Farrugia ittrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni lit-tlett uliedu s-sehem indiviz tiegħu mill-fond.

Ikkunsidrat;

L-Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

16. Dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu referibbli għat-titolu tar-rikorrenti, l-Avukat tal-Istat wera ruħu sodisfatt f'dan ir-rigward tant li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ddikjara illi ġie sodisfaċentement ippruvat li l-fond huwa proprjeta' tar-rikorrenti. Għalkemm fil-mori tal-kawża r-rikorrent Joseph Farrugia ttrasferixxa lit-tlett uliedu is-sehem indiviż tiegħu mill-fond[6], tali trasferiment m'għandu l-ebda impatt fuq il-

[5] Rikors nru. 977/2021 - RRB - Joseph Farrugia et. vs Theresa Cassar
[6] Kuntratt ta' donazzjoni ippubblikat min-Nutar Dott. Rita Drago fl-10 ta' Diċembru, 2021 – Fol. 100

mertu tal-kawża stante li dan jirrigwarda perijodu anteċedenti tali trasferiment.

17. Dwar **Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, il-Qorti tqis li dan l-artikolu mhux applikabbli għall-każ odjern fejn qed jiġi attakkat it-tħaddim tal-Kap. 69 fiż-żmien rilevanti. Dan minħabba dak li jingħand fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. (ara. wkoll **Michael Farrugia et. vs. L-Avukat Ġenerali et.** - Qorti Kostituzzjonali - 6 ta' Ottubru, 2020; **Anthony Debono et. vs. L-Avukat Ġenerali et** - Qorti Kostituzzjonali - 8 ta' Ottubru, 2020). **Għalhekk qed tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-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 tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

18. Ir-rikorrenti jsostnu li bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew imċaħħda mil-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha mpossibbli li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, l-intimata Cassar għandha dritt ta' rilokazzjoni indefinita; sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sid milli jitlob mingħand l-inkwilin forzat fuqhom kera ġusta.

19. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

20. 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.

21. Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

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

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.

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 pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

22. Huwa wkoll paċifiku illi għalkemm il-Konvenzjoni tippermetti li l-Istat jieħu bil-forza mingħand l-individwu il-ġid jew it-tgawdija ta' dak il-ġid għal għanijiet pubbliċi, dan jibqa' dejjem l-eċċezzjoni għar-regola tad-dritt għat-tgawdija ħielsa tal-ġid filwaqt li jeħtieġ li anke f'dawk iċ-ċirkostanzi jinstab bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u d-drittijiet tal-individwu milqut b'dik l-azzjoni tal-iStat.

23. Għalhekk meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. 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 li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li

jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

24. Jeħtieġ għalhekk li fil-każ odjern jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u dawk tas-sid milqut b'dik il-liġi. Dan il-bilanċ jinħoloq jekk il-liġi tissodisfa l-kriterju ta' proporzjonalità li jagħmel ġustizzja ma' min ikun qiegħed kontra l-volonta tiegħu jiġi mċaħħad mit-tgawdija libera ta' ħwejġu.

25. 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. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, 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.

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

27. "*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).***"[7]

28. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti għaliex kif ser naraw aktar 'l isfel, baqgħu iġorru għal ħafna snin piż finanzjarju kbir meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied filwaqt li l-kera mħallsa mill-inkwilina skont il-liġi attakkata hija kera irriżorja li bl-ebda mod ma tista' titqies li tagħmel tajjeb għaċ-ċaħda forzata fuq is-sidien tat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

29. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bit-tħaddim tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sas-27 ta' Mejju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrenti qua sidien ġarrew piż eċċessiv u sproporzjonat.

---

[7] **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.

30. Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[8] 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 €210, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju 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.*"[9]

31. Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti 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-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

---

[8] "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

[9] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

32. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment kontemplat fil-liġi ma kienx biżżejjed sabiex joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sid u dak tal-pubbliku in ġenerali.

33. In oltre b'referenza għal osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-emenda għall-Artikolu 4 u bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-awment tal-kera, din il-Qorti tagħraf li l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

34. Din il-Qorti tikkonsidra iżda li r-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien f'Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalhekk ma jindirizzawx allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikoli 4 u 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4B.

35. 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 il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċevu sabiex l-inkwilina

tibqa’ toqgħod fil-fond kien 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-rikorrenti.

36. Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti u konsegwentement kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

37. Issib illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija ġustifikata in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. B’dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom sad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

L-Eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Cassar.

38. Dwar l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Cassar li ma ġewx eċċepiti wkoll mill-Avukat tal-Istat insibu l-eċċezzjoni illi l-inkwilina ma tistax tinstab responsabbli għall-ksur ta’ jedd fundamentali allegat mir-rikorrenti. Tali eċċezzjon hija fondata in kwantu l-intimata Cassar ma hi bl-ebda mod responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet impunjati. Il-presenza tagħha f’dawn il-proċeduri kienet meħtieġa għall-integrita’ tal-ġudizzju stante li t-tħaddim tal-liġi li qed jiġi mpunjat jolqot direttament il-kirja favur tagħha. Għalkemm huwa minnu li l-inkwilina ma tirrispondix għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien fl-istess ħin mhux eskluż illi r-rimedji li tista’ tordna l-Qorti għandhom imnejn jolqtu direttament jew indirettament jeddijiet jew pretensjonijiet tal-inkwilina.

39. Dwar l-eċċezzjoni li fl-eventwalita' li l-qorti ssib leżjoni ta' jedd fundamentali m'għandix tordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond, il-Qorti tgħid illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali illi f'tali ċirkostanzi din il-qorti ma tordnax l-iżgumbrament ta' inkwilin peress li l-forum idoneu huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li kif rajna r-rikorrenti ġia intavolaw kawża quddiemu li tista' wkoll twassal għal ordni ta' żgumbrament bis-saħħa tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

Rimedju: Kumpens

40. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bit-tħaddim tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

41. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "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."

42. 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:

- Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

- B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u

- Bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

43. Il-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit Godwin Abela** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1987 sal-2021. Skond ir-relazzjoni tal-Perit Abela l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €21,750.00 fis-sena.[10]

Dies A Quo.

44. Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-fond.

45. Kif rajna, ir-rikorrenti saru sidien tal-fond fis-sena 1987 meta mietet iz-zija tagħhom Giuseppa Farrugia li permezz tat-testment tagħha istitwit liż-żewġ rikorrenti eredi universali tagħha. Tenut kont li l-Kap 319 pie promulgat proprju fis-

[10] Risposta in eskussjoni a fol. 80

sena 1987 l-eżitu ta' din l-eċċezzjoni ma tantx ser ikollu effett fuq id-deċiżżjoni finali.

46. Fi kwalunkwe każ u għall-kompletezza, il-Qorti tgħid illi dwar il-perijodu li għandu jittieħed kont għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, ssir referenza għas-sentenza **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie ritenut 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. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

47. Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' 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 lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

48. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata li din il-Qorti taqbel magħha, tiddikjara illi **għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in**

konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 ta' Mejju 1987, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319, u s-27 ta' Mejju 2021, il-jum ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

49. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelata l-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali:

Valur Lokatizzju tal-Fond Stabbilit mill-Perit Tekniku Godwin Abela għaż-żmien rilevanti:

01.05.1987 - 31.12.1987	**:**	**1,583.33**[11]
01.01.1988 - 31.12.1990	**:**	**7,125.00**[12]
01.01.1991 - 31.12.1995	**:**	**15,000.00**[13]
01.01.1996 - 31.12.2000	**:**	**18,750.00**[14]
01.01.2001 - 31.12.2005	**:**	**25,437.50**[15]
01.01.2006 - 31.12.2010	**:**	**34,375.00**[16]
01.01.2011 - 31.12.2015	**:**	**49,500.00**[17]
01.01.2016 - 31.12.2020	**:**	**70,500.00**[18]
01.01.2021 - 27.05.2021	**:**	**8,759.59**[19]
Total	**:**	**231,030.42**

Issegwi l-komputazzjoni tad-danni pekunjarji:

[11] 2,375 ÷ 12 x 8
[12] 2,375 x 3
[13] 3,000 x 5
[14] 3,750 x 5
[15] 5,087.50 x 5
[16] 6,875 x 5
[17] 9,900 x 5
[18] 14,100 x 5
[19] 21,750 ÷ 365 x 147

Is-somma ta' €231,030.42 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €161,721.29. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €129,377.04 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera attwalment imħallas fl-istess perijodu u ċioe €2,966.00[20].

50. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' mija u sitta u għoxrin ewro, erba' mija u ħdax-il ewro u erba' ċenteżmi (€126,411.04) li qed jiġu arrotondati għal €126,415.00**

51. In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, li dan id-dannu beda jidekorri minn meta r-rikorrenti wirtu l-fond u dan stante li " il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[21] F'dan il-każ ir-rikorrenti wirtu il-fond proprju fl-istess sena li daħal fis-seħħ Kap. 319 u cioe' fis-sena 1987. Għall-finijiet tad-danni morali l-Qorti qed tqis il-perijodu mis-sena 1987 sas-sena 2021. **Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sbatax-il elf ewro (€17,000).**

Spejjez tal-kawża

---

[20] 750 + 555 + 612 + 630 + 419 = 2,966

[21] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

52. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża

53. Fiċ-ċirkostanzi l-intimata Cassar m'għanda tbati l-ebda spejjeż tal-kawża li wkoll għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istast (**Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** - Qorti Kostituzzjonali - l-1 ta' Diċembru 2021).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Cassar konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte l-ewwel talba**, tiddikjara illi bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif fis-seħħ mill-1987 sas-27 ta' Mejju 2021 u safejn taw il-jedd lill-intimata Cassar iġġedded il-kirja tal-fond numru sebgħa u ħamsin (57), Triq ir-Ramla, ż-Żejtu, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li **tiċħadha** safejn imsejsa fuq l-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni;

2. **Tilqa' in parte t-tieni talba**, tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali.

3. **Tilqa' t-tielet talba, tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' mija u sitta u għoxrin elf, erba' mija u ħmistax-il ewro (**€126,415.00)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sbatax-il elf ewro **(€17,000);**

4. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' mija u tlieta u erbgħin elf, erba' mija u ħmistax-il ewro **(€143,415)** rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

5. Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Frar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur