PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **88/2022 AD**

MARIO BONNICI (KI95956M),
NAZZARENA SIVE RINA BONNICI (KI 150948M) ,
JOSEPH BONNICI (KI 301940M),
PAUL BONNICI (KI 254661M),
ANTHONY BONNICI (KI 357352M),
MARIA GULIA SIVE JOYCE FRANCALANZA (KI 76054M)
F'ISIMHA PROPRJU U F'ISEM ĦUTHA
CARMEN INGUANEZ (PASSAPORT AWSTRALJAN PB 4124592)
RESIDENTI F'ALTONA, MELBOURNE, L-AWSTRALJA,
U F'ISEM OĦTHA
MARY FORMOSA (KI 0670250M)
RESIDENTI F'ONTARIO L-KANADA,
U DAN KIF DEBITAMENT AWTORIZZATA PERMEZZ TA' PROKURI HAWN ANNESSI;
JOHN BONNICI (KI 249057M)
ILKOLL AĦWA BONNICI, ULIED IL-MEJTIN POLICARPIO BONNICI U MARY ANNE SIVE MARIANNA NEE SCHEMBRI, U
LARA ANNE CAMENZULI (KI 242087M)
BINT IL-MEJJET PETER BONNICI BĦALA WERRIETA UNIVERSALI TA' MISSIERHA PETER BONNICI; U
SYLVIA SPITERI (KI 526861M)

BĦALA UŻUFRUTTWARJA MILL-WIRT TA' PETER BONNICI LI KIEN F'KOMPROPJRETA' MAL-BQIJA TA' ĦUTU ATTURI F'DIN IL-KAWŻA

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
VICTOR INGUANEZ (KI 259850M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 17 ta' Marzu 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-liġijiet tal-kera viġenti tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2022, **<u>Mario Bonnici et</u>** ippremettew:

    a. Illi r-rikorrenti huma lkoll il-proprjetarji tal-fond numru 21, "St Mary House", Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu, Malta, fejn huma qegħdin jadixxu ruħhom quddiem din il-Qorti peress illi jemmnu u jsostnu li d-drittijiet fundamentali tagħhom ġew miksura in effett tal-liġijiet tal-kera li taw dritt ta' lokazzjoni lill-inwkilin b'kirja irriżorja, fejn l-ammont ta' kera li jitħallas f'sena lanqas jirrispekkja dak li għandu jitħallas f'xahar kera, u għaldaqstant, permezz ta' din il-kawża, huma qegħdin jitolbu

dikjarazzjoni li kien hemm ksur tad-drittijiet tagħhom u likwidazzjoni ta' kumpens xieraq;

b. Illi inizjalment irid jiġi osservat li minħabba li tnejn mill-atturi permanentement jirrisjedu fl-Awstralja u l-Kanada, oħthom Maria Gulia sive Joyce Francalanza, li hija wkoll rikorrenti, ġiet innominata minnhom individwalment sabiex tirrappreżenta l-interessi ta' oħtha Carmen Inguanez residenti f'Altona, Melbourne, l-Awstralja, u f'isem oħtha l-oħra Mary Formosa residenti f'Ontario l-Kanada, u dan kif debitament awtorizzata permezz ta' prokuri li kopja tagħhom ġew annessi mar-rikors Kostituzzjonali (**Dok A** u **Dok B**);

c. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 21, "St Mary House", Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, Malta, u dan wara li tali fond kien ġie fil-pussess tar-rikorrenti effett ta' wirt tal-ġenituri tagħhom, il-mejtin Policarpio u Maria Anna sive Marianna, miżżewġin Bonnici, u dan kif jidher mid-dokument immarkat **Dok C**, li huwa kuntratt t'akkwist datat 28 ta' Ġunju 1954 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri fejn missierhom Policarpio Bonnici (illum defunt) kien xtara f'sehem indiviż ma' Carmelo Zerafa d-dar numru sitax (16), Irish Street, Vittoriosa (Il-Birgu);

d. Illi permezz ta' att ta' diviżjoni datat 25 ta' Frar 1964 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (**Dok D**), Policarpio Bonnici kien akkwista, fost proprjetajiet oħra, il-fond mertu ta' din il-kawża;

e. Illi kif kellu jiġi muri waqt il-provi, il-fond li kien fi Triq Irish Strere't illum baqa' bl-istess isem "St Mary", imma t-triq ingħatat l-isem ta' Triq Wenzu Dyer minflok l-isem tagħha "Irish Street", il-Belt Vittoriosa, il-Birgu;

f. Illi kif kellu jiġi muri permezz ta' dokumentazzjoni kollha fl-istadju tal-provi mir-rikorrenti, wara l-mewt ta' Policarpio Bonnici li saret fl-20 t'Ottubru tas-sena 1990 u l-mewt ta' martu Mary Anne sive Marianna

li seħħet fit-2 ta' Novembru tas-sena 1993, in effett ta' testment *unica charta* tat-2 ta' Novembru tas-sena 1981 fl-atti tan-Nutar Nicola Said kif emendat permezz ta' testment ieħor aġġuntiv, istitwew lil għaxar uliedhom bħala werrieta universali tagħhom fejn wara l-*causa mortis* ta' Mary Anne Bonnici sive Marianna datata 28 t'April tas-sena 1994 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit, huma akkwistaw il-fond in kwestjoni f'sehem indiviż bejniethom;

g. Illi jrid jiġi spjegat li fis-sena 1962 il-fond mertu ta' din il-kawża beda jinkera lil Lawrence Bugeja li kien jabita fil-fond taħt titolu ta' kera bejn l-1963 u l-1989 għal kera ta' tletin lira Maltin (Lm 30) fis-sena u sussegwentement il-fond mis-sena 1989 ġie mikri lill-konvenut Inguanez għal kera ta' €203 fis-sena wara l-emendi tal-Att X tal-2009 u dan ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

h. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa bil-wisq aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew emendati xi ftit bl-Att X tal-2009 sabiex issa l-kera li l-inkwilin konvenut iħallas hija ta' €203 fis-sena, meta kif ser jiġu muri waqt il-preżentazzjoni tal-provi, tali ammont jiġi mitlub almenu f'xahar wieħed biss kieku l-fond jinkera fuq is-suq miftuħ, u mhux taħt kirjiet ikkontrollati taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

i. Illi l-kera tal-fond jiżdied kull tliet snin b'mod proprozjonali ai termini tal-Indiċi tal-Inflazzjoni u l-aħħar awment kien fl-1 ta' Jannar 2019;

j. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi, u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

k. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' ma seta qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69, jiġifieri kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu 1914;

l. Illi għandu jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat;

m. Illi dan kollu jimplika li r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

n. Illi din l-istess kirja ilha tiġġedded minn sena għal sena u bil-liġi preżenti kif kienet minn dejjem ir-rikorrenti m'għandhomx dritt li jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja li ilha hekk tiġġedded mill-bidu tas-snin sittin sal-lum;

o. Illi b'dan il-mod ir-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond;

p. Illi l-kea hija ffissata bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles. Għalkemm kienet iddaħlet fis-seħħ liġi ġdida (Att X tas-sena 2009) u riċentament l-Att XXIV tas-sena 2021 sabiex itaffi l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienet toħloq versu s-sidien ta' proprjeta', xorta jibqa' l-fatt li r-rikorrenti sofrew u sa issa għadhom isofru inġustizzji u ksur tad-drittijiet tagħhom għaliex għal ħafna snin, il-kirja li kienu jirċievu ma kinitx tikkorrispondi mal-valur li tali fond iġib f'kera li tkun tirrifletti s-suq;

q. U għalhekk effettivament, minħabba din il-liġi inġusta, ir-rikorrenti m'għandhomx speraza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv jew ir-redditu reali mill-istess fond tul ħajjithom;

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

s. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu u dan għaliex dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin mhux qed jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (ara *Hutten-Czapska vs Poland*, numru 35014/97);

t. Ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex qed jiġu mċaħħda mingħajr ma jingħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprejta' tagħhom u cjoe tal-fond numru 21, "St Mary House", Triq Wenzu Dyer, Birgu, Mlata;

u. Għalhekk il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali u għandhom jiġu emendati kif diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża *Amato Gauci vs Malta* deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, u *Zammit and Attard Cassar vs Malta* deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

v. Illi għal kull buon fini jingħad illi, għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-eventwali danni dovuti jew kumpens lir-rikorrenti, it-talba għal tali danni jew kumpens qed tiġi limitata għal perjodu bejn id-data tal-promulgazzjoni tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta li saret fid-19

t'Awwissu tas-sena 1987 u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'dana li huma qed jirriżervaw id-dritt li jressqu tali lment f'ġudizzju separat;

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att numru X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Victor Inguanez residenti fil-fond numru 21, "St Mary House", Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, Malta waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u fid-dawl tar-raġunijiet imsemmija u ta' dawk li kellhom jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż kumpens għad-danni morali u materjali li r-rikorrenti sofrew sa mis-sena 1987 'l hawn;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-kirja matul dawn l-egħxieren ta' snin ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni;

iii. Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

iv. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

v. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji ulterjuri li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fil-konfront taż-żewġ intimati sabiex tiġi rimedjata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali sofferti mir-rikorrenti kif premess;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, disgħa u għoxrin (29) t'April 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022, l-intimat **Victor Inguanez** eċċepixxa:

   a. Illi preliminarjament l-intimat Inguanez iddikjara illi huwa m'huwiex il-leġittimu kuntradittur fir-rigward tat-talbiet magħmula fir-rikors tar-rikorrenti, u għaldaqstant huwa għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrana u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur tad-Drittijiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi ċittadin privat;

   b. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-liġi jipprovdi illi *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-intimat Inguanez qiegħed biss jeżerċita d-drittijiet mogħtija lilu permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta, u għaldaqstant huwa ma jista qatt jinżamm repsonsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta;

c. Illi mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta' u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li baqgħet għaddejja mingħajr problemi jew kontestazzjonijiet mir-rikorrenti għal numru ta' snin;

d. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentement ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u tal-Artikolu Sitta (6) tal-istess Konvenzjoni, u għalhekk l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;

e. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-intimat Inguanez m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju;

f. Illi għaldaqstant il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat għandhom ikunu miċħuda minn din il-Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

g. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-intimat Inguanez m'għandux ibati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre, l-istess intimat Inguanez m'għandu jbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-intimat Inguanez għamel u għadu jagħmel sa llum hu li josserva l-Liġijiet tal-pajjiż;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti, u salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi;

6. B'risposta datata tletin (30) ta' Marzu 2022, l-**Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

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

   b. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' u ma jistax jinsab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021;

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

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

   e. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimat Avukat tal-istat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti, u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

   f. Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrenti wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrenti daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-

reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrenti huma marbuta b'dak l-istess ftehim – *pacta sunt servanda*;

g. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti jsemmu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ..."*;

h. Illi f'kull każ, l-invokazjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta'. Tassew sabiex wieħed jisita' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta', bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Pero dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

i. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta'

żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

j. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja, u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

k. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

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

m. Illi proprju fir-rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009

dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

n. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-Att XXIV tal-2021) ġie introdott l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċerrtament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

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

p. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

7. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

8. Waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża 21, "St Mary House", Trtiq Wenzu Dyer, Birgu, mis-sena 1989 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-dsatax (19) ta' Mejju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta' Ġunju 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Mario Bonnici noe** datat sbatax (17) ta' Frar 2022, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) prokura mogħtija minn Mary Formosa lil Maria Gulia sive Joyce Francalanza (**Dok A** a fol 10-11 tal-proċess); (b) prokura mogħtija minn Carmen Inguanez lil Maria Gulia sive Joyce Francalanza (**Dok B** a fol 12-13 tal-proċess); (c) kuntratt t'akkwist pubblikat nhar it-28 ta' Ġunju 1954 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, fejn Policarpio Bonnici xtara f'sehem indiviż ma' Carmelo Zerafa l-art illi fuqha nbena l-fond mertu tal-kawża (**Dok C** a fol 14 *et seq* tal-proċess); u (d) att ta' diviżjoni pubblikat nhar il-25 ta' Frar 1964 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (**Dok D** a fol 22 *et seq* tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Victor Inguanez datata disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tletin (30) ta' Marzu 2022;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-fond u l-valur lokatizju tal-istess mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' tliet snin;

14. Rat l-affidavit ta' **Mario Bonnici** a fol 43 *et seq* tal-proċess;

15. Semgħet ix-xhieda ta' **Victor Inguanez**, prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Ġunju 2022[1], liema xhud ippreżenta kopja tal-irċevuti tal-kera mmarkati bħala **Dok VI1**, a fol 53 *et seq* tal-proċess;

16. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Ġunju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi salv nota illi kellha tiġi ppreżentata b'xi dokumenti, u l-eskussjoni tal-Perit Tekniku jekk ikun il-kas, huma ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

17. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 62 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-dsatax (19) ta' Mejju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta' Ġunju 2022;

18. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti datat erbgħa (4) t'Ottubru 2022, illi permezz tagħha r-rikorrenti esebew: (a) affidavit ulterjuri ta' Mario Bonnici (**Dok 1** a fol 103 tal-proċess); (b) *certified true copy* tal-prokura mogħtija minn Mary Formosa lil Maria Gulia Francalanza (**Dok 2** a fol 104-105 tal-proċess); (c) *certified true copy* tal-prokura mogħtija minn Carmen Inguanez lil Maria Gulia Francalanza (**Dok 3** a fol 106-107 tal-proċess); (d) kopja legali tal-kuntratt t'akkwist tal-proprjeta' datat 5 ta' Lulju 1954 pubblikat fl-atti tan-Nutar jospeh Spiteri li fuqha nbnew numru ta' fondi li

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 49 *et seq* tal-proċess

wieħed minnhom huwa l-fond mertu ta' din il-kawża (**Dok 4** a fol 108 *et seq* tal-proċess); (e) kopja legali tal-kuntratt ta' diviżjoni datat 25 ta' Frar 1964 meta missier l-atturi flimkien mal-kuntrattur Carmelo Zerafa kienu resqu għal kuntratt ta' diviżjoni tal-bosta fondi li huma kienu bnew fuq l-art akkwistata f'Dok 4 (**Dok 5** a fol 111 *et seq* tal-proċess); (f) att tal-mewt ta' Policarpio Bonnici (**Dok 6** a fol 115 tal-proċess); (g) Riċerka testamentarja pubblika fuq Policarpio Bonnici (**Dok 7** a fol 116 *et seq* tal-proċess); (h) riċerka għal testmenti sigrieti fuq Policarpio Bonnici (**Dok 8** a fol 121 tal-proċess); (i) att tal-mewt ta' Mary Anne Bonnici (**Dok 9** a fol 122 tal-proċess); (j) riċerka testamentarja għal testmenti pubbliċi fuq Mary Anne Bonnici (**Dok 10** a fol 123 *et seq* tal-proċess); (k) riċerka testamentarja għal testmenti sigrieti fuq Mary Anne Bonnici (**Dok 11** a fol 127 tal-proċess); (l) kopja legali ta' testment unica carta magħmul mil-ġenituri tal-atturi (**Dok 12** a fol 128 *et seq* tal-proċess); (m) kopja legali ta' testment unica carta aġġuntiv bejn il-ġenituri tal-atturi (**Dok 13** a fol 135 *et seq* tal-proċess); (n) att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula mill-atturi fejn iddikjaraw il-proprjeta' li huma wirtu, fosthom il-fond mertu ta' din il-kawża (**Dok 14** a fol 140 *et seq* tal-proċess); (o) ċertifikat maħruġ mill-*Identity Malta* fejn ġie dikjarat illi l-fond mertu ta' din il-kawża ma hux u ma kienx fond dekontrollat (**Dok 15** a fol 151 tal-proċess); (p) att tal-mewt ta' Peter Bonnici (**Dok 16** a fol 152 tal-proċess); (q) riċerka testamentarja pubblika fuq Peter Bonnici (**Dok 17** a fol 153 *et seq* tal-proċess); (r) riċerka testamentarja għal testmenti sigrieti ta' Peter Bonnici (**Dok 18** a fol 156 tal-proċess); (s) testment ta' Patrick Bonnici pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr John Patrick Hayman (**Dok 19** a fol 157 *et seq* tal-proċess); (t) att taż-żwieġ ta' Lara Ann Bonnici (**Dok 20** a fol 159 tal-proċess);

19. Semgħet ix-xhieda ta' **Savio Borg** in rappreżentanza tal-**Kummissjoni Elettorali** waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Novembru 2022[2], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok SB1** a fol 179 *et seq* tal-proċess;

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 176 *et seq* tal-proċess

20. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta’ Novembru 2022, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

21. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tmienja u għoxrin (28) ta’ Diċembru 2022 a fol 182 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat Victor Inguanez datata sitta (6) ta’ Jannar 2023, a fol 214 *et seq* tal-proċess;

23. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sebgħa u għoxrin (27) ta’ Frar 2023 a fol 218 *et seq* tal-proċess;

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

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Intimat Victor Inguanez fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

26. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Inguanez jeċċepixxi illi mhux il-leġittimu kontradittur, u li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, stante illi f’materja ta’ allegat ksur ta’ drittijiet fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-istat u mhux xi ċittadin privat;

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

sabiex jingħata l-possibilta' illi jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu qua inkwilin;

28. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[3]:

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

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

29. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[4]:

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

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

li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.

30. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi, hekk kif jeċċepixxi fit-tieni (2), ħames (5) u seba' (7) paragrafi tar-risposta tiegħu l-intimat Inguanez, huwa ma jistax jiġi kkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem għall-effett illi kkawżaw liġijiet introdotti mill-Istat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[5], ċitata wkoll mill-intimat Azzopardi fir-risposta tiegħu:

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

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

---

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

32. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tal-intimat Inguanez għar-rikors promotur in kwantu l-intimat Inguanez jeċċepixxi illi mhux leġittimu kontradittur, iżda **<u>tilqa'</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati fit-tieni, ħames u seba' paragrafi tar-risposta tiegħu in kwantu tiddikjara illi l-intimat Inguanez ma għandux jiġi kkundannat iħallas kumpens u/jew danni f'każ illi tirriżulta leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

B. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

33. Fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwestjoni;

34. Rigward it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwestjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti, *"Illi f'dan il-każ, l-esponent jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża u kif imfissra fid-daħla ta' din in-nota, ir-rikorrenti tassew għandu titolu fuq din il-rporpejta' mertu ta' din il-kawża. L-istess jista' jingħad dwar il-prova tal-eżistenza tal-kirja għaliex il-konvenut Victor Inguanez ippreżenta kopja tal-kirjiet li ilu iħallas matul is-snin [...] u għalhekk jidher hemm qbil bejn il-partijiet li din il-kirja ilha teżisti għal dawn is-snin kollha."*[6];

35. Din il-Qorti tikkonsidra għalhekk din l-eċċezzjoni bħala **<u>sorvolata</u>** u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

C. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-Paragrafu Numru Sitta (6) tar-Risposta tiegħu</u>

[6] Vide para 6 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 220 tal-proċess

36. Fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-fond ġie mikri wara illi daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-antekawża tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;

37. Minkejja illi din il-Qorti taqbel illi huwa preżunt illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu jafu x'kien jiddetta r-reġim legali dwar il-kirjiet fiż-żmien meta nkera l-fond in kwestjoni, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[7]:

> *27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent*

[7] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

38. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[8]:

> *28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.*

39. Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-

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

ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[9], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għal dik sollevata fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

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

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. **Victor Inguanez** jixhed illi ilu jirrisjedi f'dan il-fond mis-sena 1989[10], u cioe 'il fuq minn tletin sena ilu, filwaqt illi r-rikorrent **Mario Bonnici** fl-affidavit tiegħu jgħid illi l-fond beda jinkera fis-sena 1962 lil ċertu Lawrence Bugeja, u baqa' jinkera lilu sal-1989, minn meta mbagħad daħal il-konvenut Inguanez[11]. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża 'l fuq minn tletin (30) sena ilu, bl-istess mod illi tletin sena ilu ma setgħux l-antekawża tar-

[9] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)
[10] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-14 ta' Ġunju 2022, a fol 50 tal-proċess
[11] Vide paragrafu 5 tal-affidavit ta' Mario Bonnici, a fol 44 tal-proċess

rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-antekawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, u ma kellhom l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021, hekk kif ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem) ir-rikorrenti għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami sabiex jattakkaw il-liġijiet applikabbli viġenti;

40. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Avukat tal-Istat ma jistax isib konfort fil-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti daħlu fi ftehim lokatizju b'mod volontarju aktar minn tletin (30) sena ilu, stante illi ċ-ċirkostanzi ekonomiċi llum huma differenti ferm minn dawk illi kienu fiż-żmien meta bdiet il-kirja in kwestjoni. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu.

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

41. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal*

indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

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

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

(a) l-artikolu 37 mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk taqa' taħt l-eżenzjoni stabbilita fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(para 7 tar-risposta tiegħu),* u

(b) l-artikolu 37 huwa improponibbli għaliex dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta' *(para 8 tar-risposta tiegħu)*. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata wkoll mill-intimat Inguanez fil-paragrafu tlieta (3) tar-risposta tiegħu;

43. Il-Qorti tinnota illi minkejja illi r-rikorrenti jibnu r-rikors tagħhom fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana illi saħansitra jitolbu lil din il-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-istess żewġ artikoli, ir-rikorrenti ma jittrattawx l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, b'dana illi donnhom qegħdin jirrinunzjaw għal dan l-artikolu; madanakollu, din il-Qorti sejra tittrattah xorta waħda ġialadarba jifforma parti mit-talbiet rikorrenti;

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

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

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

45. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[12]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali,

[12] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"[13];

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

47. Tqis ukoll għalhekk din il-Qorti illi fid-dawl tal-premess, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn tiġi trattata l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu tmienja (8) tar-risposta tiegħu u mill-intimat Inguanez fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu;

48. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa'</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-seba' (7) paragrafu tar-risposta tiegħu, u **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu u mill-intimat Inguanez fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu, stante illi l-inapplikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ odjern ġia ġiet hekk dikjarata;

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

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

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

[13] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

51. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[14]:

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

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and

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

the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

52. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

53. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[15] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable

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

> *in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

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

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European*

level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

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

55. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

56. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[16]

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

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[17] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[18] illi:

[17] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

[18] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[19], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

57. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of

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

the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

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

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

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

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

59. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[21]:

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

60. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

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

61. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-

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

sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[22] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

62. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[23]:

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

---

[22] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

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

kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.” [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta’ konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta’ l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

63. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-irċevuti tal-kirja esebiti mill-intimat **Victor Inguanez**[24] illi l-kirja kienet oriġinarjament **LM50** fis-sena, illum ekwivalenti għal **€116.50**, u damet f’dan l-ammont sas-sena 2007. Fis-snin 2008 u 2009, il-kirja kienet **€118.50** fis-sena, filwaqt illi fis-sena 2010, il-kirja għoliet għal **€186.00** fis-sena fit-termini tal-Aritkolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, u damet hekk sas-sena 2012. Bl-awmenti kif stabbiliti fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, il-kirja għoliet għal **€199** fis-sena għas-snin bejn 2013 u 2015, għal **€204** fis-sena għas-snin bejn 2016 u 2018, u għal **€210** fis-sena għas-snin bejn 2019 u 2021;

64. In oltre, ġialadarba l-intimat Inguanez ilu joqgħod fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-

[24] Vide **Dok VI1** a fol 53 *et seq* tal-proċess

antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[25] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

65. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[26]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

---

[25] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)
[26] Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Dr Konrad Xuereb, a fol 67 tal-proċess

67. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

68. Jidher illi r-rikorrenti jirrikonoxxu l-fatt illi s-sitwazzjoni tagħhom tjiebet bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, stante illi f'paragrafu 22 tar-Rikors Kostituzzjonali, ir-rikorrenti jgħidu, *"Illi għal kull buon fini jingħad illi, għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-eventwali danni dovuti jew kumpens lill-esponenti, it-talba għal tali danni jew kumpens qed tiġi limitata għal perjodu bejn id-data tal-promulgazzjoni tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta li saret fid-19 t'Awwissu tas-sena 1987 u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021*[27];

69. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

[27] Vide para 22 tar-rikors promotur, a fol 6 tal-proċess

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ antecedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

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

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

71. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[28]

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

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

72. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

73. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-

termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

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

76. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, jidher illi l-partijiet qed jaqblu illi ma jistax ikun dovut kumpens wara Mejju 2021. Jidher ukoll illi hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-fatt illi l-kumpens għandu jkun dovut saħansitra anke għaż-żmien meta r-rikorrenti kienu għadhom ma wirtux il-fond mertu ta' din il-kawża. Il-Qorti taqbel mal-partijiet dwar dan il-punt, fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[29], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[30], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[31], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[32]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[33] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[34], u cioe illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wirtu r-rikorrenti f'din il-kawża), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi

[29] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[30] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[31] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[32] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[33] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[34] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt. Difatti, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi, *"ladarba dan il-fond ilu mikri lill-intimat Victor Inguanez mis-sena 1989, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkunsidra perjodu ta' żmien qabel din id-data"*[35];

77. Huwa biss dwar is-sentejn preċedenti illi m'hemmx qbil, u cioe dwar is-snin 1987 u 1988, stante illi filwaqt illi r-rikorrenti qed jikkontendu illi l-kumpens għandu jingħata mis-sena 1987, l-Avukat tal-Istat isostni illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata mis-sena 1989 'il quddiem;

78. Din il-Qorti ma tistax taqbel mar-rikorrenti għas-sempliċi raġuni illi ma nġabet l-ebda prova tal-kirja preċedenti, u cioe tal-kirja qabel ma daħal fil-fond mertu ta' din il-kawża Victor Inguanez. Il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi takkorda kumpens għal perjodu meta, effettivament, ma nġabet l-ebda prova sabiex tissostanzja l-kelma ta' Mario Bonnici illi l-fond kien mikri lil terzi qabel inkera lill-intimat Inguanez, u għalhekk mhix sejra tagħti kumpens għas-snin 1987 u 1988, iżda ser **takkorda kumpens biss għall-perjodu bejn is-sena 1989 u s-sena 2021**;

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

80. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[36], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1989 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1989	1993	€ 1,277
1994	1998	€ 2,196

[35]Vide para 13(c) tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 222 tal-proċess
[36] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 62 *et seq* tal-proċess.

1999	2003	€ 3,007
2004	2008	€ 5,070
2009	2013	€ 5,387
2014	2018	€ 6,052
2019	2021	€ 9,732
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 134,409**

81. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[37], qalet illi:

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

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

*informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

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

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

Mis-Sena	Sas-Sena	Kera Annwali Perċepita (€)
1989	2007	€ 116.50
2008	2009	€ 118.50
2010	2012	€ 186.00
2013	2015	€ 199.00

2016	2018	€ 204.00
2019	2021	€ 210.00
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 4,847.50**

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

84. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti

tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[38]:

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

[38] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[39] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[40], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1989 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€ 4,847.50;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€134,409**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 134,409 – **30% għall-interess ġenerali** = € 94,086.30
€ 94,086.30 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 75,269.04
€ 75,269.04 - **€ 4,847.50 kera perċepita kif fuq maħdum** =

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

<u>€ 70,421.54</u>

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta’ **sebgħin elf, erba’ mija u wieħed u għoxrin Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€ 70,421.54)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem indiviż illi kull rikorrent għandu mill-fond in kwestjoni**;**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

86. F’dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ **ħamest elef Ewro (€5,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f’deċiżjonijiet ta’ din ix-xorta mill-Qrati Maltin, liema ammont għandu wkoll jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem indiviż illi kull rikorrent għandu mill-fond mertu ta’ din il-kawża;

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

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

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

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

90. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[41]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu parti waħda minn ħamsa (1/5) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (4/5) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) <u>**Tilqa' *in parte* l-ewwel talba**</u> tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) ivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem <u>**limitatament sa Mejju 2021**</u>, iżda <u>**tiċħad**</u> l-istess talba f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tiddikjara illi r-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali leżjoni <u>**mis-sena 1989 sa Mejju 2021**</u>;

(ii) Konsegwentement, <u>**tilqa' t-tieni talba**</u> tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 <u>**limitatament sa Mejju 2021**</u>;

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

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sebgħin elf, erba' mija u wieħed u għoxrin Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€70,421.54)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**;

(iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti *in solidum* id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati;

(v) **<u>Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames talba</u>**, stante illi din il-Qorti tqis illi m'hemmx rimedji ulterjuri illi jistgħu jingħataw fil-konfront tal-intimati sabiex tiġi rimedjata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali sofferti mir-rikorrenti. Dan in konsiderazzjoni tal-fatt illi l-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadux jista' jiġi kkunsidrat leżiv għall-istess drittijiet gialadarba ġie introdott l-Att XXIV tal-2021;

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

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

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur