PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' MARZU, 2023

Kawża Numru: 2K

Rik. Kost. 177/2021 RGM

John Bellizzi u martu Mary Ann Bellizzi

vs.

Avukat tal-Istat
u
Mary Rose Dye

Il-Qorti

Daħla.

1. Rat li fit-18 ta' Marzu 2021 ir-rikorrenti ppreżentaw rikors kostituzzjonali fejn ippremmettew li huma sidien tal-fond 97, St. Anthony, Fl3, Triq il-Mimosa, Gwardamanġa Pieta, li ddevolva fuqhom mingħand ħu r-rikorrenti, Emanuel Vincent sive Emvin Cremona, b'testment tat-9

t'Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar John Gambin. L-imsemmi post ilu għal madwar ħamsin (50) sena mikri għal skopijiet residenzjali lill-intimata Mary Rose Dye b'kera annwali ta' Lm84 fis-sena wara li kien ġie hekk lokat minn omm ir-rikorrenti, Lorenza Cremona. Bl-operat tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kirja telgħat għal mitejn u wieħed u għoxrin ewro (€221). Ir-rikorrenti jilmentaw li kif inhi l-liġi, huma mċaħħda milli jieħdu pussess lura tal-proprjetà u huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni b'mod perpetwu b'kera massima li tiżdied biss kull tlett snin, liema kirja hija ferm baxxa u 'l bogħgod minn dak li r-rikorrenti setgħu kisbu fis-suq miftuħ. Għalhekk ir-rikorrenti intavolaw din il-kawża u talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. "Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet t' Malta u l-Att X tal-2009 bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Rose Dye ghall-fond 97, St. Anthony, Fl3, Triq il-Mimosa, Gwardamanga tal-Pieta u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligjiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma

tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

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

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni."

2. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tiegħu fit-12 ta' Mejju 2021 fejn beda billi eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu. Ġie eċċepiet ukoll li l-azzjoni taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija improponibbli għal perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319. Ingħad fir-risposta wkoll li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid fozuż' jew obbligatorju tal-proprjetà iżda huwa biss kontroll tal-użu sabiex b'hekk jiġi regolat sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Ġie eċċepit ukoll mill-Avukat tal-Istat li l-kirja m'hijiex staġnata iżda togħla kull tliet snin b'mod proporzjonali skont dak li jipprovdi l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16.

3. B'risposta tad-9 ta' Ġunju 2021, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa ulterjorment li fl-1 ta' Ġunju 2021 l-Att XXIV tal-2021 introduċa Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kera, jistgħu jitolbu l-awment tal-kera sa massimu ta' 2% tal-valur ħieles tas-suq u wkoll li dan l-artikolu żomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien

u l-interessi tal-kerrej. Eċċepixxa wkoll li b'konsegwenza ta' dawn l-emendi, il-Qorti m'għandhiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 huma nulli u mingħajr effett bejn il-partijiet u anqas ma tista' tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69.

4. Fil-31 ta' Mejju 2021 ġiet ippreżentata risposta tal-inkwilina Mary Rose Dye fejn eċċepiet li hija dejjem imxiet mad-dispożizzjonijiet tal-liġi u hija inkwilina rikonoxxuta mir-rikorrenti u għalhekk m'għandha ssoffri ebda konsegwenza u lanqas għandha tkun ikkundanata tħallas danni. Teċċepixxi wkoll li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kera. Fir-risposta saru eċċezzjonijiet dwar l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-konvenut fir-risposta għamlet ukoll referenza għal fatt li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Ġie eċċeppiet ukoll li din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina.

5. Rat li fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti nnominat lil-Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża u dan għal perjodu bejn id-9 ta' Novembru 1983 u t-18 ta' Marzu 2021.

6. Rat il-provi kollha li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża.

7. Wara li ħadet kont ta' dak li ingħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[1] u n-nota ta' sottomisjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat[2], ħalliet il-kawża għas-sentenza.[3]

Ikkunsidrat;

[1] Ippreżentata fis-7 ta' Ottubru 2022.
[2] Ippreżentata fl-20 t'Ottubru 2022.
[3] L-intimata Dyers ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Prova tat-titolu

8. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r- rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[4]

9. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw it-testment li bis-saħħa tiegħu l-proprjetà in kwistjoni ddevolviet fuqhom u ċioe t-testment datat 9 t'Ottubu 1991 li sar minn Emmanuel Vincent sive Emvin Cremona quddiem in-Nutar John Gambin. Ġie ukoll ppreżentat il-kuntratt ta' diviżjoni datat 9 ta' Novembru 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela li bis-saħħa tiegħu l-imsemmija proprjetà għaddiet għand Emvin Cremona. In oltre r-rikorrenti ppreżentaw ukoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 20 ta' Frar 2013 li saret quddiem in-Nutar Andre Farrugia li fiha saret referenza speċifika għal fond mertu tal-kawża.

10. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li "t-titolu tal-fond gie ppruvat". In vista ta' dan**, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.**

Ikkunsidrat

[4] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.

11. Għal raġunijiet ta’ kjarifika l-Qorti tirrileva li din l-azzjoni hija imsejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u għalhekk l-eċċezzjonijiet li jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mill-intimata Dye m’humiex sejrin jiġu kkunsidrati minn din il-Qorti.

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

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

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

13. Ir-rikorrenti isostnu li l-operazzjoni tal-artikolu tal-liġi misjuba fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha mpossibbli li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini, l-intimata Dye għandha dritt ta’ rilokazzjoni

indefinita; sew għaliex il-liġi attakkata timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilina forzata fuqhom kera ġusta.

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

15. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha, kif ukoll protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha. Huwa paċifiku illi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli:

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

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

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

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

20. Għalhekk meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qiegħed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjetà in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa ta' ħwejġu li ta' lanqas jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli d-dannu konsegwenzjali soffert.

Bilanċ u Proporzjonalità

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

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

paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).****"*[5]

---

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

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

25. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna, bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti sal-1 ta’ Ġunju 2021 (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u tal-Kapitolu 16 r-rikorrenti qua sidien ġarru piż eċċessiv u sproporzjonat.

26. Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fis-6 ta’ Ottubru 2020 fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b’mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ[6] 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 €230, b’mod li għadu ‘l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta’ tgawdija tal-propjetarju ta’ ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li “*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-*

---

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

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

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

Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li *"illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."*[7]

27. Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

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

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

30. Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-Artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetàjiet li ntlaqtu mil-liġi kif kienet qabel

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

l-emendi tal-2021. B'dan il-provvediment legali ġdid ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-amwent jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bhal kull rimedju ieħor li wieħed issib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ħoloq mekkaniżmu bl-iskop li jindirizza l-effetti tal-Kap 69 u tal-Kap 16 leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien.

31. Għalkemm il-Qorti ma ġietx mitluba sabiex tippronunzja ruħha dwar jekk Artikolu 4A joħloqx il-bilanċ meħtieġ bejn id-dritt tas-sid u l-interess ġenerali, l-Qorti tqis illi l-emendi imsemmija taw l-opportunita li ssir li jfittex rimedju bi proċedura ordinajra u dan b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021. Għalhekk, għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 hemm proċedura ordinajra li s-sid jista' jirrikorri għaliha sabiex jitlob ġustizzja dwar il-kera baxx, mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien qabel daħlu fis-seħħ dawk l-emendi.

32. Għaż-żmien rilevanti, kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimata Dye tibqa' toqgħod fil-fond proprjetà tar-rikorrenti 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-rikorrenti.

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

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

Ikkunsidrat

Rimedju: Kumpens

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

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

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li

kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

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

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

38. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1983 sas-sena 2021 meta allura daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

Dies a Quo

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

40. Il-Qorti m'hijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 u ċioe qabel is-sena 1987 u dan in linea mal-ġurisprudenza riċenti.[8] Il-Qorti iżda ma taqbilx mat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat meta eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom dritt iressqu l-ilment tagħhom f'sede kostituzzjonali b'effett mid-data li fiha huma saru sid tal-fond in meritu.

41. Dwar il-perijodu li għandu jittieħed kont għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, ssir referenza għas-sentenza **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie ritenut illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

42. Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni

[8] Ara **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 5/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022. Ara wkoll **Carmelina Bugeja vs. Nazzareno Spiteri et** (Rik Kost 91/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022 u **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2020.

sar proprjetà` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetàrji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[9]

43. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata li din il-Qorti taqbel magħha, tiddikjara illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 ta' Mejju 1987, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319, u s-27 ta' Mejju 2021, il-jum ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

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

Valur Lokatizzju tal-Fond Stabbilit mill-Perit Mario Axisa:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1987	280.00[10]	130.48[11]
1988	480.00	195.67
1989	480.00	195.67
1990	480.00	195.67

[9] Ara wkoll **Nutar Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.
[10] €420 / 12 = €45 x 8 (Mejju sa Diċembru).
[11] €195.67 / 12 = €16.31 x 8.

1991	480.00	195.67
1992	480.00	195.67
1993	840.00	195.67
1994	840.00	195.67
1995	840.00	195.67
1996	840.00	195.67
1997	840.00	195.67
1998	1,380.00	195.67
1999	1,380.00	195.67
2000	1,380.00	195.67
2001	1,380.00	195.67
2002	1,380.00	195.67
2003	1,980.00	195.67
2004	1,980.00	195.67
2005	1,980.00	195.67
2006	1,980.00	195.67
2007	1,980.00	195.67
2008	2,640.00	195.67
2009	2,640.00	195.67
2010	2,640.00	195.67
2011	2,640.00	195.67
2012	2,640.00	195.67
2013	2,700.00	207.71
2014	2,700.00	207.71
2015	2,700.00	207.71
2016	2,700.00	212.00
2017	2,700.00	212.00
2018	4,680.00	212.00
2019	4,680.00	221.00
2020	4,680.00	221.00
2021	1,245.00[12]	55.26[13]
Total	**65,665.00**	**6,778.62**

45. Is-somma ta' €65,665 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €45,965.50. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma

[12] €4,980 / 12 = €415 x 3 (Jannar sa Marzu).
[13] €221 / 12 = €18.42 x 3.

tinżel ulterjorment għal €36,772.40 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment kellha tiġi mħallsa mill-intimata Dye kif perċepibit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €6,778.62.

46. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mis-soċjetà rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €29,993.78 li qed jiġu arrotondati għal tletin elf ewro (€30,000).**

47. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[14] F'dan il-każ ir-rikorrenti wirtu il-fond proprju. Għall-finijiet tad-danni morali l-Qorti qed tqis il-perijodu mis-sena 2012 (is-sena li fiha miet ħu r-rikorrenti) sas-sena 2021. **Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elf ewro (€5,000).**

Ikkunsidrat

Spejjeż tal-kawża

48. Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata Dye għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

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

Decide

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

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u ssib li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif fis-seħħ mill-1987 sal-2021 u safejn taw il-jedd lill-intimata Mary Rose Dye li ġedded il-kirja tal-fond 97, St. Anthony, Fl3, Triq il-Mimosa, Gwardamanġa Pieta, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali;

3. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000);

4. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

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

Moqrija.

Robert G. Mangion

Imħallef

30 ta' Marzu, 2023

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur