PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **258/2022 AD**

MONICA MAGRO (KI 193553M) U

CARMEN HOULTON (KI 812950M)

VS

CARMELO CAMILLERI (KI 75159M)

U

L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 14 t'April 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 l-provvedimenti tal-Kap 16, *inter alia* l-Artikolu 1531C, meqjusa fid-dawl 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-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022, **<u>Monica Magro et</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru 6 gja 28, Triq Ċensu Borg gja qabel Duke of York Street, Ħamrun;*

   b. *Illi skont kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 5 ta' Mejju 1979 (**Dok MM1**), missierhom Anthony Bezzina ġie assenjat inter alia din il-proprjeta', u dan skont kif jirriżulta mill-ħames lok tal-indikat kuntratt;*

   c. *Illi fit-12 ta' Novembru 1980 miet Anthony Bezzina u dan skont kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt immarkat **Dok MM2**;*

   d. *Illi skont kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti (**Dok MM3 u Dok MM4** rispettivament), Anthony Bezzina kellu żewġ testmenti datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 t'Ottubru 1976 fl-atti tan-Ntuar Joseph Cachia. Illi ai termini tat-testment datat 15 ta' Marzu 1976 (**Dok MM5**), Anthony Bezzina istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lil uliedu u cioe lir-rikorrenti Monica Magro u Carmen Houlton, soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Mary Bezzina. Għal kull buon fini qed jiġi dikjarat li t-testment datat 27 t'Ottubru 1976 (**Dok MM6**) ma kellux effett fuq dawn id-disposizzjonijiet. Illi Mary Bezzina mietet fit-12 ta' Lulju 2010 u għalhekk l-użufrutt tagħha ġie terminat;*

   e. *Illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie mikri a favur Emmanuel Camilleri u sussegwentement din il-kirja ntirtet mit-tifel tiegħu u cioe l-intimat Carmel Camilleri li preżentement iħallas kera ta' €209.63 u/jew somma verjuri fis-sena;*

f. *Illi għalhekk din hija kirja li ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u hija soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap 69 u dan skont kif anke jirriżulta mill-estratt tal-ledger tal-kirja in kwestjoni (**Dok MM7**);*

g. *Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hija soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ġew għal kollox imġiegħla jibqgħu jirċievu ammont ta' kera ferm baxx mingħajr ebda possibilita' li jżidu l-ammont tal-istess b'kemm u meta jixtiequ huma hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-Istat;*

h. *Illi kien biss fis-sena 2009, jiġifieri żmien wara li nħolqot din il-kera li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien privata bħalma huma r-rikorrenti, u għalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonoxximent ġie fis-seħħ l-Att X tal-2009, permezz ta' liema ġew introdotti provvedimenti sabiex tiżdied il-kera;*

i. *Illi minkejja dawn l-emendi r-rikorrenti baqgħu jbatu preġudizzju serju sal-ġurnata tal-lum, hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom, liema drittijiet ma ġewx imħarsa u protetta skont kif trid il-liġi hekk kif dawn iż-żidiet kienu miżeri u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16;*

j. *Illi għalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma għamilx wisq sabiex ir-rikorrenti jieħdu lura l-pussess ta' ħwejjiġhom entro żmien raġjonevoli u f'ħin determinat u sabiex jieħdu kera ġusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera ħielsa tas-suq tal-lum hekk kif il-kera ġiet biss awmentata għal €185 fis-sena 2010;*

k. *Illi oltre hekk, ir-rikorrenti qatt ma kellhom għad-disposizzjoni tagħhom rimedju effettiv stante li huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li effettivament jistgħu jirċievu huwa xorta waħda dak kif kostrett mill-Istat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u bil-provvedimenti tal-Kap 69;*

l. *Illi r-rikorrenti jagħmlu referenza għall-kawża* ***Amato Gauci vs Malta*** *numru 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti nkluż il-kawża* ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009;*

m. *Illi jirriżulta b'mod ċar u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjeta' tar-rikorrenti, u naqsu milli jżommu bilanċ ġust bejn l-allegat għan pubbliku ntiż u d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Il-fatt li bilanċ ċertament m'hemmx f'dan il-każ jirriżulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li titħallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setgħu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuħ li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap 69 jagħti lill-inkwilin;*

n. *Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif ġie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiż m'għadhiex bħalma kienet meta daħal fis-seħħ il-Kap 69 u ċertament marret għall-aħjar. Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maż-żmien;*

o. *Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ftit li xejn għamlu sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu sidien privati bħalma huma r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa għadha;*

p. *Illi fil-każ* ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** *hawn fuq ċitata, l-EctHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government."

Għalhekk huwa ċar li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'għamlu xejn fir-rigward biex jgħin is-sid privat u jibbilanċja l-piż impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iż-żieda miżera ma għamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax staġnata;

q. *Illi agħar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistgħux ma jinnotawx li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a benefiċċju tal-inkwilin, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku;*

r. *Illi għalhekk jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrenti sofrew u qegħdin isofru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u tagħmel parti integrali mil-Liġijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma (u l-predeċessur fit-titolu tagħhom) ġew sforzati jibqgħu jikru l-fond tagħhom lill-inkwilin Camilleri versu kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll għadu persistenti sal-ġurnata tal-lum;*

s. *Illi r-rikorrenti jagħmlu wkoll referenza għal kawżi riċenti deċiżi minn din il-Qorti, inkluż dawk fl-ismijiet* ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et*** *deċiża fit-3 ta' Ġunju 2021 (87/2020 GM),* ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et*** *deċiża fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u* ***Carmel sive Charles Sammut et vs L-Avukat Ġenerali et*** *deċiża fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu*

dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

t. *Illi minkejja li l-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-liġi ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li qegħdin ibatu r-rikorrenti hekk kif xorta waħda:*

   i. *Illimitat iż-żieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond u għalhekk ir-rikorrenti xorta waħda għadhom qegħdin ibatu interferenza mill-Istat fi ħwejjiġhom hekk kif xorta waħda m'humiex liberi jħgollu l-kera meta u b'kemm jixtiequ huma;*

   ii. *L-intimat Camilleri għadu protett għal żmien indefinit u għalhekk ir-rikorrenti għadhom legalment b'idejhom marbuta sal-ġurnata preżenti hekk kif iridu jibqgħu jġeddu din il-kera kontra r-rieda tagħhom;*

   iii. *Il-leġislatur reġa' għal darb'oħra naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin ġja passati ta' kera miżera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija libera tal-proprjeta' tagħhom;*

u. *Illi għalhekk ċertament m'huwiex il-każ li bl-emendi li ġew introdotti bl-Att X tal-2009 u/jew bl-Att XXIV tal-2021, il-posizzjoni tas-sidien privati u cioe tar-rikorrenti ġiet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta waħda baqa' fis-seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-ħwejjeġ tar-rikorrenti;*

v. *Illi oltre hekk, l-emendi li daħlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv għall-preġudizzju li kienu (u għadhom) qegħdin isofru r-rikorrenti u għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda*

għażla oħra għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni sabiex jieħdu kumpens xieraq;

w. *Illi r-rikorrenti fil-fatt intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 (rikors 597/2021 LC) sabiex inter alia tiżdied il-kera, liema proċeduri saru mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Il-proċeduri tal-Bord għadhom ma ġewx deċiżi u għadha ma ngħatat ebda żieda, u skont sensiela ta' sentenzi tal-istess Bord, din iż-żieda qiegħda biss tingħata mid-data tal-eventwali sentenza;*

x. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*

   i. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16, inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom suriferita;*

   ii. *Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu l-interferenza fid-drittijiet tagħhom inkluż telf ta' kera li sofrew u qegħdin isofru r-rikorrenti;*

y. *Illi filwaqt li din il-kawża hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimat Camilleri qiegħed ukoll jiġi konvenut f'din il-kawża unikament għall-integrita' tal-ġudizzju u senjatament ai fini tal-aċċess tal-Perit Tekniku;*

z. *Illi għalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu preċedenti, l-ispejjeż tal-konvenut Camilleri għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenut stess iżda ċertament mhux mir-rikorrenti;*

aa. Illi in vista tas-suespost qiegħda ssir il-kawża odjerna;

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

   i. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedidmenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bl-indirizz 6 gja 28, Triq Ċensu Borg gia qabel Duke of York Street, Ħamrun kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvensjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġiji domestiċi fil-Kap 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn li tappunta periti nominandi;

   ii. Tiffissa u tordna li jitħallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qegħdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom;

   Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati u/jew min minnhom, u bl-imgħaxijiet legali;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnax (12) ta' Lulju 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 tletin (30) ta' Ġunju 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti jeħtiġilhom jispeċifikaw liema dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma qed jallegaw li jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom;*

b. *Illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 6, ġja 28, Triq Ċensu Borg, il-Ħamrun;*

c. *Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova wkoll li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

d. *Illi l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, hija infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;*

e. *Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:*

   i. *l-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;*
   ii. *l-**artikoli 4A, 5, 6, 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;*
   iii. *apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

   u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet għandhom jiġu miċħuda;

f. *Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimat Camilleri u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk*

ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;

g. *Illi bla ġreġudizzju għal dak diġà espost, fi kwalunkwe każ l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-***artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** *ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-***12 ta' Lulju 2010***, meta ġie terminat l-użufutt ta' Mary Bezzina, omm ir-rikorrenti;*

h. *Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-***artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** *ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu wara t-***28 ta' Mejju 2021** *meta daħal fis-seħħ l-***Att XXIV tal-2021***. Jingħad f'dan ir-rigward li l-Qrati kostituzzjonali diġà ppronunċjaw ruħhom fuq il-fatt li ma tista' teżisti l-ebda leżjoni tald-drittijiet fundamentali wara l-introduzzjoni tal-emendi permezz ta' dan l-Att peress li dawk l-emendi inekwivokament joħolqu proporzjonalità bejn l-interessi kollha konċernati;*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

6. B'risposta datata sitta (6) ta' Lulju 2022, l-intimat **<u>Carmelo Camilleri</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-intimat Camilleri li għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-istat u huwa kull ma għamel huwa li osserva l-Liġi viġenti;*

   b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad li bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXIV tal-2021 mhux impossibbli għas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarju disponibbli. Illi fil-fatt ir-rikorrenti ppreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet* **Monica Magro et vs Carmelo Camilleri et** *bir-Rikors Numru*

597/2021 LC li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu l-iżgumbrament tal-intimat Camilleri f'każ li dan ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-awment fil-kera f'każ li l-istess Camilleri jissodisfa test tal-mezzi;

c. *Illi in kwantu għal-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta', iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-proprjeta';*

d. *Illi l-intimat Camilleri qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'huwiex qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*

e. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettux il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesgħa ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali;*

f. *Illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenit ossija dak pekunjarju u mhux pekunjarju għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat u l-intimat Camilleri m'għandux jiġi preġudikat finanzjarjament billi huwa ma kiser ebda Liġi iżda sempliċiment avalla ruħu minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre, l-intimat Camilleri ma għandux mezzi suffiċjenti sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva xierqa;*

g. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat Camilleri għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*

Salv eċċezjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi;

7. Waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Lulju 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju fis-suq liberu tal-fond mertu ta' din il-kawża mis-sena 1987 sas-sena kurrenti, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Settembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għoxrin (20) t'Ottubru 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Monica Magro et** datat sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (**Dok MM1** a fol 8 *et seq* tal-proċess); (b) kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Anthony Bezzina (**Dok MM2** a fol 48 tal-proċess); (c) riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta' Anthony Bezzina (**Dok MM3** a fol 49 *et seq* tal-proċess **u Dok MM4** a fol 51 tal-proċess); (d) kopja tat-testment ta' Anthony Bezzina fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 15 ta' Marzu 1976 (**Dok MM5** a fol 52 *et seq* tal-proċess); (e) kopja tat-testment ta' Anthony Bezzina fl-atti tan-nutar Joseph Cachia datat 27 ta' Ottubru 1976 (**Dok MM6** a fol 57 *et seq* tal-proċess); u (f) estratt mil-ledger tal-kirjiet (**Dok MM7** a fol 59 *et seq* tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata tletin (30) ta' Ġunju 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Carmelo Camilleri datata sitta (6) ta' Lulju 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnax (12) ta' Lulju 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju fis-suq liberu tal-fond mertu ta' din il-kawża mis-sena 1987 sas-sena kurrenti f'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit ta' **Monica Magro**, immarkat **Dok A1** a fol 74 *et seq* tal-proċess;

14. Rat in-nota esebita mir-rikorrenti, illi magħha ġew annessi: (a) kopja tas-sentenza fl-ismijiet *Monica Magro et vs Carmelo Camilleri et* (rikors numru 597/2021 LC) deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-18 ta' Lulju 2022 (**Dok A1** a fol 81 *et seq* tal-proċess); (b) ċertifikat tal-mewt ta' ommhom Mary Bezzina li mietet fit-12 ta' Lulju 2010 (**Dok A2** a fol 90 tal-proċess); u (c) riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti tal-imsemmija Mary Bezzina **(Dok A3** a fol 91 *et seq* tal-proċess, **u Dok A4** a fol 95 tal-proċess, rispettivament);

15. Rat il-kuntratt datat 21 ta' Mejju 1960 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, esebit mir-rikorrenti u mmarkat **Dok JC1** a fol 97 *et seq* tal-proċess);

16. Rat in-nota esebita mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'Ottubru 2022 illi permezz tagħha indirizza l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat;

17. Rat illi, waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'Ottubru 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

18. **Rat illi, waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'Ottubru 2022, l-Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eċċezzjoni minnu sollevata**;

19. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 108 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Settembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għoxrin (20) t'Ottubru 2022;

20. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara li ma kellux aktar provi xi jressaq;

21. Rat l-affidavit tal-intimat **Carmelo Camilleri** a fol 128 *et seq* tal-proċess, u d-dokument anness miegħu, cioe kopja tal-ktieb tal-kera;

22. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2022, l-intimat Camilleri ddikjara li ma kellux aktar provi xi jressaq;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata ħdax (11) ta' Jannar 2023, a fol 149 *et seq* tal-proċess;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Camilleri datata sittax (16) ta' Jannar 2023, a fol 168 *et seq* tal-proċess;

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sebgħa (7) ta' Marzu 2023 a fol 176 *et seq* tal-proċess;

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

27. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

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

28. L-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu ġiet irtirata mill-Avukat tal-Istat stess waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'Ottubru 2022;

29. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

B. Eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fit-tieni (2) u t-tielet (3) paragrafi tar-risposta tiegħu

30. Fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwestjoni, filwaqt illi fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-fond in kwestjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

31. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[1], l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *14. Kif spjegat diġa' fil-fatti, jirriżulta li r-rikorrenti tassew għandhom titolu fuq il-fond u li l-fond huwa soġġett għall-kirja protetta skond il-Kap 69.*
>
> *15. Għaldaqstant, l-esponent mhuwiex qiegħed jinsisti aktar dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tiegħu.*

32. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet bħala **sorvolati** u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

C. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

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

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet*

[1] Vide p. 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 177 tal-proċess

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.

34. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[2]:

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

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

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

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

35. 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.

36. 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***[3] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

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

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

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex jipprovdu għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

38. 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;

39. 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.*[4]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[5] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

---

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

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[6] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet

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

kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[7], *"[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."*;

40. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[8], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to

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

strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

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

41. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> 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.

42. 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***[9]:

> *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'.*

43. 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**

44. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[10] irriteniet illi:

---

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

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

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

45. 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***[11]:

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

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

161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

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

46. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-irċevuti tal-kirja esebiti mill-intimat **Carmelo Camilleri**[12] illi l-kirja kienet oriġinarjament **LM18** fis-sena, illum ekwivalenti għal **€42.00**, u damet f'dan l-ammont sas-sena 2009. Fis-sena 2010, il-kirja għoliet għal **€185.00** 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 **€197.58** fis-sena għas-snin bejn 2013 u 2015, għal **€203.13** fis-sena għas-snin bejn 2016 u 2018, u għal **€209.63** fis-sena għas-snin bejn 2019 u 2021;

47. In oltre, ġialadarba l-intimat Camilleri, u qablu saħansitra anke missieru Emanuel Camilleri, kienu ilhom joqogħdu 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-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[13] kien jgħid illi:

---

[12] Vide kopji tal-ktieb tal-kera annessi mal-affidavit ta' Carmelo Camilleri, a fol 129 *et seq* tal-proċess
[13] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

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

Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –

(i) Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu;

48. 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[14]. 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.

[14] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Michael Lanfranco, a fol 114 tal-proċess

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

49. 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;

50. 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. Infatti, ir-rikorrenti għamlu użu minn dan ir-rimedju, u permezz tal-kawża bir-rikors numru 597/2021 fl-ismijiet ***Monica Magro et vs Carmelo Camilleri et***[15], ir-rikorrenti saħansitra rnexxielhom jakkwistaw mill-Bord li Jirregola l-Kera reviżjoni tal-kera annwali minnhom perċepita fuq il-fond in kwestjoni;

51. Madanakollu, ir-rikorrenti qegħdin isostnu illi l-Att XXIV tal-2021 ma taffiex il-preġudizzju li qegħdin ibatu r-rikorrenti stante illi (a) iż-żieda fil-kera baqgħet limitata għal massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, b'dana illi r-rikorrenti xorta ma jistgħux jgħollu l-kera meta u b'kemm jixtiequ huma; (b) minkejja illi talbu quddiem il-Bord żieda provviżorja *pendente lite,* huma ma ngħatawx tali żieda; u (c) iż-żieda li ngħataw mill-Bord ngħatat effett biss mid-data tas-sentenza, u cioe minn Lulju 2022, b'dana illi r-rikorrenti baqgħu jsofru leżjoni għal sena oħra mid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

---

[15] Kopja ta' din is-sentenza ġiet esebita mir-rikorrenti bħala **Dok A1** a fol 81 *et seq* tal-proċess

52. Din il-Qorti tqis illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[16]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovedi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust" minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*
>
> *[...]*
>
> *70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilta' li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.*

[16] Rik Kost Nru 127/2022, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ C Falzon Scerri, 3 ta' Frar 2023 (in ġudikat)

53. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, illi din il-Qorti taqbel miegħu *in toto*, f'dak illi jirrigwarda l-ewwel ilment tar-rikorrenti, u cioe illi ż-żieda hija limitata għal 2% tal-valur tal-proprjeta', din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda rrenda l-Kap 69 leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħhom;

54. Lanqas tista' din il-Qorti taqbel mal-argumenti tar-rikorrenti fir-rigward tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jekk ir-rikorrenti kellhom xi lment dwar il-mod kif tmexxew il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti kellhom jindirizzaw l-istess ilmenti quddiem il-Bord, u mhux fil-proċeduri odjerni. Infatti, din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi r-rikorrenti, meta għamlu t-talba għal reviżjoni tal-kera *pendente lite*, ngħataw kull ċans illi jittrattaw it-talba tagħhom u jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom, u li l-Bord ħa deċiżjoni a bażi tal-istess sottomissjonijiet;

55. 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;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma*

jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ 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.

57. 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***[17]

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-

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

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.

58. 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;

59. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

D. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

60. 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;

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

62. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhuwiex dovut kumpens wara Mejju 2021. Jidher ukoll illi hemm qbil bejn il-partijiet[18] 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***[19], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[20], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[21], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[22]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[23] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[24], 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 fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

[18] Vide para 19 u 20 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat illi permezz tagħhom l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kienx qiegħed jinsisti fuq is-seba' eċċezzjoni tiegħu.
[19] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[20] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[21] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[22] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[23] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[24] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

63. Konsegwentement, din il-Qorti sejra takkorda kumpens għall-perjodu bejn **__is-sena 1987 u s-sena 2021__**;

64. 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**;

65. Skont il-**__Perit Tekniku Michael Lanfranco__**[25], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 396.00
1992	1996	€ 649.00
1997	2001	€ 1,160.00
2002	2006	€ 1,552.00
2007	2011	€ 2,795.00
2012	2016	€ 2,525
2017	2021	€ 3,671
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 63,740**

66. 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***[26], qalet illi:

[25] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 108 *et seq* tal-proċess.
[26] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*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 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. 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;

67. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq, mill-ktieb tal-kera jirriżultaw is-segwenti ammonti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1989	2009	€ 42
2010	2012	€ 185
2013	2015	€ 197.58
2016	2018	€ 203.13
2019	2021	€ 209.63
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 3,268.02**

68. 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)]

69. 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***[27]:

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

[27] 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)

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).

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

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

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€ 3,268.02;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€63,740**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 63,740 – **30% għall-interess ġenerali** = € 44,618
€ 44,618 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 35,694.40
€ 35,694.40 - **€ 3,268.02 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 32,426.38**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u tletin elf, erba' mija u sitta u għoxrin Ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€ 32,426.38);**

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

71. 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;

72. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimat Camilleri m'għandux jinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi huwa ma kellu l-ebda kontroll fuqhom.

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

73. 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 sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 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>**;

(ii) Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, u filwaqt illi tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u tletin elf, erba' mija u sitta u għoxrin Ewro u tmienja u tletin ċenteżmu (€ 32,426.38)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000),** tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur