QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Mejju, 2023

Numru 7

Rikors Numru 722/21TA

Anthony Bonnici I.D. 701639M
Faustino Bonnici I.D. 53249M
Andy Bonnici I.D. 0126874M
Mary Grace Bonnici I.D. 50456M
Margaret Farrugia I.D. 57858M
Hilda Vella I.D. 748445M
Edward Bonnici I.D. 473360M
Ruth Sarah Pace I.D. 423470M u
Klaus Raphael Falzon I.D. 0412273M bħala kuraturi tal-interdetta Marija Falzon I.D. 592341M

vs

Joseph Bonnici I.D. 27844M u Frances Bonnici I.D. 889444M

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-Anthony Bonnici u oħrajn (ir-rikorrenti) ippreżentat fil-5 ta' Novembru 2021 li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

1. "Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Michelina Bonnici u John Mary Bonnici kienu akkwistaw bicca art fit-Triq id-Duluri, Zejtun, li fuqha

bnew il-fond bin-numru 23, gia' 19, Triq id-Duluri, Zejtun. Kopja tal-kuntratt tal-akkwist hawn anness u markat **Dok A.**

2. Illi Michelina Bonnici u John Mary Bonnici fl-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u sebgha u sebghin (1977) krew il-fond bin-numru 23, gia' 19, Triq id-Duluri, Zejtun, lil wiehed mit-tfal taghhom u cioe' lill-intimat Joseph Bonnici. Kopja tal-ktieb tal-kera hawn annessa u markata **Dok B.**

3. Illi l-imsemmijin Michelina Bonnici u John Mary Bonnici mietu fil-15 ta' Novembru tas-sena 1982 u fis-27 ta' April tas-sena 1992 rispettivament, u l-wirt taghhom iddevolva a favur uliedhom kollha u cioe' Anthony Bonnici, Mary Falzon, Joseph Bonnici, Hilda Vella, Faustino Bonnici, Carmelo Bonnici, Edward Bonnici u Margaret Farrugia, u dan peress illi mietu ab intestato. Kopja tac-certifikati tal-mewt, kopja tad-dikjarazzjonijiet causa mortis u kopja tar-ricerki testamentarji hawn annessi u markati **Dok C1, Dok C2, Dok D1, Dok D2, Dok E1 u Dok E2.**

4. Illi Carmelo Bonnici miet fis-27 ta' Lulju tas-sena 2020 u l-wirt tieghu ddevolva permezz ta' testment unica charta datat 3 ta' Settembru tas-sena 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji, kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis, u kopja tat-testment unica charta hawn annessi u markati **Dok F, Dok G, Dok H, Dok I.**

5. Illi in forza ta' dan it-testment, Carmelo Bonnici halla lil martu Mary Grace Bonnici bhala uzufruttwarja tal-assi kollha tieghu, filwaqt illi nnomina lil ibnu Andy Bonnici eredi universali ta' gidu kollu.

6. Illi fis-sena elfejn u sittax (2016), Mary Falzon kienet giet interdetta permezz ta' digriet numru 474/2016 u dak iz-zmien kien gie nominat bhala kuratur tar-ragel tahha Louis Falzon. Illi Louis Falzon miet u uliedha u cioe' Ruth Sarah Pace u Klaus Raphael Falzon, permezz ta' digriet numru 1671/2020 gew nominati kuraturi ta' ommhom minflok missierhom. Kopja tad-digriet hawn annessa u markata **Dok J.**

7. Illi l-intimati qeghdin izommu l-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qeghdin prezentement ihallsu kera rrizorja fl-ammont ta' mitejn u tmien euro u erbghin centenzmu (€208.40) fis-sena, pagabbli darba fis-sena bil-quddiem.

8. Illi l-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sidien rikorrenti milli jiehdu l-pussess lura tal-proprjeta, b'dana li huma sfurzati jibqghu jaccettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet

ta' Malta. Il-kera percepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dak li r-rikorrenti setghu u jistghu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.

9. Illi ghalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li dahal fis-sehh fl-1 ta’ Gunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jaghti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta’ tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta wahda ma huwiex rimedju effettiv ghas-sidien u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak permessibbli bl-artikolu 4A tal-Kap 69.

10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tat-2021, jikkreaw zbilanc qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tas-sid (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati Bonnici), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali zbilanc jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taht l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-sehh kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tat-2021 u kif ukoll wara, u ghadu fis-sehh sal-lum.

11. Illi ghalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta ghalkemm kien fis-sehh qabel is-sena 1962, zied cirkostanzi li fihom il-proprjeta’ in kwistjoni seta’ jittiehed il-pussess taghha kif ukoll ghamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt ghal kumpens jew l-ammont tieghu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjeta’ u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta jistipula illi:

a. “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.”

12. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kienu sforzati sabiex igeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni u la setghu jghollu r-rata tal-kera u lanqas jaghmlu kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9) (b) u (c) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli.

13. Dawn id-dispozizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux gustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

14. Illi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrenti ma ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara illi l-intimati Bonnici qeghdin izommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw mill-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tat-2021 u senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara konsegwentement illi l-intimati inkwilini Bonnici ma jistghux jibqghu jistriehu fuq il-protezzjoni moghtija lilhom permezz tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

5. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-propjeta’ de quo, u l-kumpens dovut lilhom.

6. Tillikwida l-kumpens/d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta tal-Intimat Avukat (l-intimat Avukat) tal-Istat ippreżentata fl-10 ta’ Diċembru 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. ”Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu **l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom** fuq il-proprjetà mertu ta`

din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni. *Di più*, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u **jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** *stante* illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond *de quo* u jawmentaw il-kirja;

3. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi **qabel ma huma kellhom titolu** fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan ir-rigward, tajjeb li jingħad li mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti **m'humiex is-sidien *in toto*** tal-fond inkwistjoni għaliex l-inkwilin Joseph Bonnici għandu sehem ta' wieħed minn tmienja (1/8) tal-fond inkwistjoni u b'hekk l-inkwilin intimat Joseph Bonnici bħala wieħed mis-sidien u kom-possessur jistgħa jgawdi mill-jedd tal-preferenza skont il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk għal perjodu li r-rikorrenti kienu u għadhom konproprjetarji, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti kellhom f'dawk il-perjodi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-istess Kap.16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** minħabba li skont **l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni**, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

6. Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "<u>**Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962**</u> jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

7. Illi barra minn hekk, **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż

tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69, inkluż l-Artikolu 3 tal-istess Kap. 69, u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-istess Kap. 16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021, mil-lenti **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021 minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

11. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-

liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l**-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilini u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħu jitolbu reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

13. Illi hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma jgħaddux mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilini jgħaddu mill-*means test*, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif emendat, jagħti lis-sidien dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilini għandhom residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tagħhom u ta' familthom;

14. Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini **tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

15. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;

16. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

17. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz **tal-Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

18. Illi fir-rigward tal-ewwel talba, tajjeb li jingħad li l-intimat inkwilin Joseph Bonnici huwa wkoll sid ta' parti mill-fond inkwistjoni u b'hekk ma jistax jingħad li hu qiegħed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera biss. Għalhekk ukoll din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

19. Illi f'kull każ u fir-rigward tat-tielet u tar-raba' talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda wkoll;

20. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

21. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-Risposta ta' Joseph u Frances konjugi Bonnici (l-intimati inkwilini) preżentata fl-14 ta' Diċembru 2021 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

"Illi, preliminarjament ir-rikors tar-rikorrenti huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant it-talbiet kollha *ivi* hemm kontenuti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kollha kontra ir-rikorrenti u dan ghas-segwenti motivazzjonijiet:-

1. Illi, preliminarjament u fl-ewwel lok, l-esponenti m'humiex il-legittimi kuntradditturi f'dawn il-proceduri odjerni stante li c-cittadin privat ma jista' qatt ikun il-kawia ta' ksur ta' dritt fundamentali u ghaldaqstant kwalsijasi ksur ta' dritt fundamentali vantat mir-rikorrenti ghandha tigi ventilata mal-Istat ta' Malta;

2. Illi, minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-sueccepit, meta ic-cittadin privat jikser xi drittijiet jew aktar ta' cittadin iehor din tohloq tilwima ta' indoli purament civili u ghaldaqstant, jekk ikun irid, jiehu l-ilment tieghu quddiem dawk il-qrati ordinarjament komposti, sabiex jiehu is-sodisfazzjani ghad-dritt mittiefes jew allegatament miksur minnu - dritt wiehed ma jezitax izid li jkun jirrizulta minn xi ksur ta' ligi ta' natura Civili;

3. Illi, meta ma jkun hemm ebda ksur ta' ligi civili li tirregola ir-relazzjoni bejn ic-cittadini imma min jkun qieghed jallega ksur ta' dritt fondamentali tieghu ghar-raguni li persuna jew persuni ikunu, skond ir-rikorrenti, kissru dak id-dritt meta agixxew skond il-ligi, mela -fl-aghar ipotezi - hija l-istat tal-ligi li tkun wasslet ghal ksur tad-dritt fondamentali kif pretiza mir-rikorrenti u mhux l-agir tal-intimati;

4. Illi, ghall-istat tal-ligi, jahti semmai l-Istat Malti, u mhux ic-cittadin, li certament ma kellu ebda rwol fil-promulgazzjoni ta' dik il-ligi li allegatament wasslet ghal ksur minnhom ilmentat;

5. Illi, stante li l-intimati kienu qeghdin gustament jistriehu fuq dritt emanenti *ex lege* ivigi l-principju *qui suo iure utitur neminem laedit*;

6. Illi, minghajr pregudizzju u subordinatament ghas-suespost, sija bir-regoli promulgati fil-Kap. 158 u anke dawk fil-Kodici Civili, il-legislatur haseb biex johloq stabbilita' fil-prezzijiet tal-kera sabiex din ma tkunx soggetta ghal vigarji tas-suq miftuh, u dan sija ghal protezzjoni tal-inkwilin kif ukoll ghal beneficcju tas-sid;

7. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jeccepixxu li l-partijiet dahhlu f'kuntratt ta' kirja konsenswalment u konsapevoli mill-istat tal-ligi vigenti dak iz-zmien;

8. Illi, m'huwiex lecitu li r-rikorrenti jittentaw li juzufruwixxu minn rikors ta' indoli kostituzzjonali sabiex ivarjaw ir-relazzjoni guridika liberament u volontarjament pattwita bejn il-partijiet kontraenti;

9. Illi, l-principju li jvigi dejjem huwa *pacta sunt servanda* u ghalhekk iz-zewg partijiet fil-ftehim huma obbligati li jirrispettaw dawk l-obbligazzjonijiet li dahhlu ghalihom u huwa biss meta jkun hemm xi ksur ta' wiehed jew aktar minn dawk l-obbligi jew jeddijiet kuntrattwali li ftehim ikun jista' jigi rexxiss jew xort' ohra, jintalbu d-danni;

10. Illi, dan jitnissel mill-**Art. 992 u 993 tal-Kap. 16** u senjatament l-**Art. 993** jistipula li *"...wkoll ghal konsegwenzi li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita' u bl-uzu tal-ligi*";

11. Illi, dan gie ribadit ukoll mill-Qrati taghna fejn intqal:

> "*Il-principju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li 'l-vinkolu kuntrattwali ghandu jigji rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espress fil-*

> *konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata"*[1] *u kif ukoll li "... Hi dispozizzjoni espressa tal-Kodici Civili fl-artikolu 992 (1) Illi l-kuntratt huwa l-ligi ghal partijiet kontraenti. Jinzel minn dan il-karattru enfatiku tal-artikolu tal-ligi illi l-partijiet huma tenuti jirrispettaw it-termini u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt, anke ghaliex 'pacta sunt servanda', u l-kuntratt ma setax jimmodifika ruhu bil-volonta' unilaterali ta' xi parti*"[2]

12. Illi, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ir-rikorrenti qatt ma' jistghu jirreklamaw kwindi li l-osservazzjoni ta' obbligi kuntrattwali jikser dritt fundamentali u ghalhekk anke hawnhekk l-esponenti ma jistghux ikunu tenuti responsabbli;

13. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar xi haga li kienu ghamlu huma stess u dan il-hsieb huwa rifless fis-sentenza ***Leslie Grech et vs Vassallo Nazzareno et***[3]:-

> "*Ghalhekk, kif diga' kella okkazjoni tosserva din il-Qorti, la darba il-partijiet, inkluzi allura r-rikorrenti, ghazlu li jikkuntrattaw taht ir-regim legali vigenti f'dak iz-zmien, u li certament z-zewg nahat kienu konsapevoli tad-drittijiet u l-obbligi taghhom taht il-ligi, ma jistghux issa jippretendu b'success li dawk l-istess kondizzjonijiet pattwiti minnhom huma lezivi tad-drittijiet fondamentali taghhom, senjatament dak tat-tgawdija tal-pacifika possidimenti taghhom. F'dan ir-rigward japplikaw bil-qawwa l-principju volenti non fit injuria*".

14. Illi, finalment minghajr pregudizzju ghal premess u in lineja sussidjarja, l-esponenti m'ghandhomx ibatu konsegwenzi talli osservaw il-ligi skrupolozament u jekk dina l-Onorabbli Qorti ssib li l-ilment tar-rikorrenti huwa gustifikat u jinghataw rimedju, dan m'ghandux ikun bi pregudizzju ghall-esponent, izda ghandu jkun l-Istat Malti li jgorr dak l-oneru;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

[1] *Vide* ***Spiteri vs Camilleri*** *et,* PA, **30.05.2022**
[2] *Vide* ***F. Advertising Limited (C-26789) vs Francis u Antonia konugi Grixti,*** PA **25.02.2010**
[3] *Vide* Qorti tal-Appell, **26.06.2015**

Rat in-nota preżentata fl-4 ta' Novembru 2022 permezz ta' liema r-rikorrenti llimitaw t-tieni talba tagħhom sa qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 u għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea biss u mhux kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ukoll.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Marzu 2023 fejn ir-rikors ġie differit għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 23, ġia 19, Triq id-Duluri, Żejtun.

2. Ir-rikorrenti jippremettu li huma akkwistaw dan il-fond *per via di successione* mill-wirt ta' Michelina u John Mary konjuġi Bonnici li jiġu l-ġenituri tar-Rikorrenti kollha ħlief għal Andy Bonnici li jiġi n-neputi tagħhom (ara ċertifikati tal-mewt a' fol 34 u 35, denunzji rispettivi a' fol 36 u 39, riċerki testamentarji rispettivi a' fol 43 u 44 u ċertifikat tal-mewt, riċerki testamentarji, Dikjarazzjoni Causa Mortis u testment unica charta ta'

Carmelo Bonnici, missier ir-Rikorrenti Andy Bonniċi a' fol 46 sa 51). Min-naħa tagħhom Michelina u John Mary konjuġi Bonniċi kienu akkwistaw l-art li fuqha inbena l-fond in kwistjoni bil-kuntratt ta' akkwist datat 9 ta' Marzu 1940 (a' fol 7).

3. Fl-1 ta' Lulju 1977, l-awturi tar-rikorrenti l-konjuġi Bonnici krew il-fond in kwistjoni lil binhom l-intimat Joseph Bonnici għall-ammont ta' Lm 6 kull tlett xhur, jiġifieri LM24 fis-sena, ekwivalenti għal €55.90c (ara premesa 2 a' fol 2 u ktieb tal-kera a' fol 10 sa 33).

4. L-intimat għadu sal-lum, flimkien ma martu l-Intimata Frances Bonnici, jokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap. 69 bl-Att XXIII tal-1979 (ara premessi 7 et seq).

5. Fis-sena 2010 il-kera bdiet togħla skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Illum l-ammont ta' kera huwa ta' €208.40 fis-sena. L-Inkwilni intimati qed iħallsu lir-rikorrenti s-sehem tagħhom minn din is-somma li skont l-intimat tammonta għal €26.05 kull wieħed (ara premessa numru 7, ktieb tal-kera a' fol 33, affidavit intimat Joseph Bonnici a' fol 81). Jidher li l-kera ġiet dejjem aċċettata mingħajr riżervi.

6. Jirriżulta li, kontestwalment ma' din l-azzjoni, ir-rikorrenti preżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu 4A li ġie introdott fil-Kap. 69 bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. B'deċiżjoni mogħtija fis-27 ta' Ġunju 2022 il-Bord laqa' l-ewwel u t-tieni talba u in parte t-tielet talba tar-Rikors fejn iddikjara li l-kera dovuta mill-intimati għall-fond 23 ġia

19, Triq id-Duluri, Żejtun għandha tiġi riveduta u awmentata għal tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data tas-sentenza b'dan illi mill-kera dovuta għandu jitnaqqas sehem l-intimat Joseph Bonnici stante li huwa wieħed mis-sidien tal-fond imsemmi (ara sentenza a' fol 103).

7. Jirriżulta wkoll li l-fond in kwistjoni ma huwiex wieħed dekontrollat (ara ċertifikat a' fol 120).

<u>Punti ta' Liġi</u>

8. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ introdott bl-Att X tal-2009, qed jivvjolaw id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

9. Dan għaliex jippreklidihom milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetá u huma sfurzati li jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni b'kera kalkolata skont l-Att X tal-2009 li hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu. Ir-Rikorrenti ilmentaw li b'dan il-mod huma qed iġġorru piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom l-inkwilini Intimati (ara premessi numri 7 et seq).

10. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009, kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021.

Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza kkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et -vs- L-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Joseph Zammit McKeon, tat-18 ta' Marzu 2021**; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon -vs- Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Francesco Depasquale, tal-20 ta' Ottubru 2021).**

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

11. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat qed jeżiġi l-prova tat-titolu tar-Rikorrenti. Kif jissottometti l-istess Intimat Avukat tal-Istat fin-nota preżentata minnu, din il-prova ġiet fil-fatt sodisfatta. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni hekk imressqa.

12. Bit-tieni eċċezzjoni sollevata minnu, l-Avukat tal-Istat jirrileva li "*l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-*

forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jippretendu l-pussess tal-fond de qua u jawmentaw il-kirja".

Fuq dan il-punt il-Qorti tirreferi għal ġurisprudenza ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Vincent Curmi bhala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall -vs- Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016:**

"*In tema legali ssir referenza ghas-sentenza moghtija fis-27 ta' Mejju 2016 fl-ismijiet **Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet**, fejn din il-Qorti rribadiet li: "...lum huwa assodat fil-gurisprudenza li biex l-ewwel Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha jehtieg li l-ligi ordinarja taghti rimedju prattiku, accessibbli, effettiv, adegwat u shih ghal-lanjanza tal-atturi. M'huwiex necessarju success garantit, basta li r-rikorrent ikollu lopportunita' fil-ligi ordinarja li jakkwista tali rimedju bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi [vide fost ohrajn **Q. Kos. Olena Tretyak v. Direttur tac-Cittadinanza u Expatriates Affairs**, **deciza fis-16 Jannar 2006 u iktar recenti Q. Kos. Rea Ceramics Limited [C 23288] v. Kunsill Malti ghall-Isport u l-Avukat Generali ghan-nom tar-Repubblika ta' Malta ghal kull interess li jista' jkollha**, **deciza fit-18 ta' Lulju 2014**].*

Id-diskrezzjoni li ghandha l-Qorti f'dan ir-rigward trid titwettaq b'mod korrett u fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja sabiex, min-naha wahda l-qrati ta' indoli kostituzzjonali ma jkunux rinfaccjati b'kawzi li messhom jew setghu tressqu quddiem qrati ohrajn kompetenti jew li dwarhom kienu jezistu rimedji ohrajn effettivi u, min-naha l-ohra, sabiex

persuna ma tkunx imcahhda mir-rimedji li ghandha taht il-Kostituzzjoni jew taht il-Konvenzjoni."

Issir referenza wkoll ghas-sentenza PA [kompetenza kostituzzjonali] moghtija fil-15 ta' April 2014 fil-kawza ***Lawrence Grech et v. it-Tabib Principali tal-Gvern [Sahha Pubblika] et****, fejn gew elenkati s-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern: "…[b] li d-diskrezzjoni li tuza' l-Qorti biex tqis jekk ghandhiex twettaq is-setghat taghha li tisma` kawza ta' natura kostituzzjonali ghandha torbot, sakemm ma tingiebx xi raguni serja u gravi ta' illegalita', ingustizzja jew zball manifest fl-uzu taghha ; [c] m`hemm l-ebda kriterju stabbilit minn qabel dwar l-uzu tal-imsemmija diskrezzjoni, billi kull kaz jehtieg jigi mistharreg fuq ic-cirkostanzi tieghu ; [d] in-nuqqas wahdu ta' tehid ta' mezzi ordinarji mir-rikorrent m`huwiex raguni bizzejjed biex Qorti ta' xejra kostituzzjonali taqtaghha li ma tuzax is-setghat taghha li tisma` l-ilment, jekk jintwera li l-imsemmija mezzi ma kinux tajbin biex jaghtu rimedju shih lir-rikorrent ghall-ilment tieghu; [e] in-nuqqas ta' tehid ta' rimedju ordinarju – ukoll jekk sata' kien ghal kollox effettiv biex jindirizza l-ilment tar-rikorrent – minhabba l-imgiba ta' haddiehor m`ghandux ikun raguni biex il-Qorti twarrab is-setghat taghha li tisma` l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrent …*"

13. Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jipprekludi lir-rikkorrenti milli jirrifjutaw li jġeddu, jgħollu jew jvarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda kien prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux

il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti qabel l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq, kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreza tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa` talba f'dan is-sens (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015). Magħdud dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jistgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.

14. Huwa evidenti għalhekk li, b'applikazzjoni għal prinċipji su esposti, dawn ir-rimedji ordinarji imsemmija fit-tieni eċċezzjoni bla ma saret ebda indikazzjoni tagħhom ma jistgħux jitqiesu bħala li kienu effettivi għall-lanjanzi tar-Rikorrenti.

15. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.

16. Permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat issolleva li r-Rikorrenti m'għandhomx jitqiesu proprjetarji fiż-żmien qabel ma saru sidien tal-proprjetá in kwistjoni.

17. Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-Sentenza **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud** datata 27 ta' Jannar 2017 inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "*Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom.*"

18. Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja,

ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-preżenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom. Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha tipperdura mis-sena 1977. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-Awturi tar-rikorrenti għall-okkupazzjoni **ta' binhom** fil-fond in kwistjoni, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għażla. Il-Qorti tikkunsidra ukoll li l-awturi ma kkoncedewx il-kirja lil xi barrani iżda lil binhom. Il-Qorti ma għandha ebda dubbju li l-aħħar ħaġa li kellhom f'moħħhom is-sidien oriġinali kienet li inkissrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom. Huma riedu jagħtu l-fond b'kera lil binhom b'dana ma jfissirx li r-rikorrenti ma sofrewx leżjoni fid-drittijiet tagħhom iżda bil-mod li ser jingħad hawn isfel.

19. Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-iStat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-Rikorrenti għandha tibda titqies mis-sena li fiha l-fond ġie assenjat lir-Rikorrenti wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom il-konjuġi Bonniċi, jiġifieri mis-

sena 1982 in kwantu għan-nofs indiviż u mis-sena 1992 in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor. S'intendi kwalunkwe kumpens li jista' jingħata għandu jkun jirrifletti biss is-sehem tar-rikorrenti.

20. In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-inkwilini Intimati jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu

jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (***Kost. 24.2.2012 fil-kawża fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawża fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***);".

21. Dan ma jfissirx li l-inkwilin Intimat m'għandux ikun leġittimu kontradittur f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-**Sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

22. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

23. Il-fatti li fuqha hija mibnija din l-azzjoni kif limitata, permezz ta' nota preżentata a' fol 118, għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali sanċiti fl-ewwel artikolu protokkollari tal-Konvenzjoni biss, huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009, kif kienu viġenti qabel ma ġew introdotti l-emendi bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti kif ġew limitatament ibbażati fuq l-ewwel artikolu protokollari biss fir-rigward tal-imsemmija artikoli tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi introdotti fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel ma ġew introdotti l-emendi bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

24. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tagħtihom r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimati inkwilini Bonnici ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-liġi (ara talba 3

u 4) kif ukoll li tordna, tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat għal kumpens u danni sofferti minnhom (ara talba 5 u 6).

25. Din il-Qorti tara li dawn it-talbiet rimedjali huma bbażati fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

26. It-talbiet numru 3 u 4 jolqtu madanakollu l-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. Għaldaqstant jeżorbitaw għal kollox mir-rimedju li għandu jiġi mogħti għal-leżjoni dikjarata fit-tieni talba kif limitata għal-perjodu ta' qabel ma daħlu l-emendi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 (ara nota a' fol 118). Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tielet u r-raba talba u tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali għal kumpens. Dawn it-talbiet għandhom bl-istess mod u għall-istess raġuni jkunu ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021.

27. Il-Qorti tqies li l-ammont ta' kumpens għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza **Cauchi -vs- Malta** applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109 (ara nota a' fol 89). Kif ġia ingħad, dan l-ammont għandu jiġi kkalkolat mis-sena 1982 in kwantu għal nofs indiviż u mis-sena 1992 in kwantu għar-rimanenti nofs indiviż.

28. Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fis-sentenza **Cauchi vs Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll

ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

29. Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-daw ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%. Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem. Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli

lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu. Pero' din il-Qorti trid tagħmilha ċara li l-prinċipji fuq elenkati mhux neċessarjament jistgħu ikunu applikati għal kull każ li jkollha quddiemha. Mhux kull każ huwa preċiżament bħal ieħor anke jekk il-prinċipji legali involuti ikunu l-istess. Skont din il-Qorti s-Sentenza ta' **Cauchi -vs- Malta** hija biss indikattiva u ta' gwida għal din il-Qorti. Di fatti aktar 'l fuq din il-kirja saret mill-ġenituri lil binhom u li żgur li sakemm ir-rikorrenti kienu għadhom ma sarux sidien, il-prinċipji inkwistjoni ma humiex perfettament applikabbli f'kull dettal, għalkemm kumpens xorta għandu jingħata.

30. Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, <u>ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss</u>. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

31. il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li l-kumpens fuq is-sehem sħiħ tal-fond in kwistjoni jammonta għal ħmistax-il elf euro (€15,000). Minn din is-somma r-rikorrenti għandhom jingħataw biss is-sehem li għandhom fuq il-proprjetá in kwistjoni.

32. Dan is-sehem għandu sintendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**).

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat bil-mod kif imsemmi fis-sentenza.

Tiċħad l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat u tal-inkwilini intimati;

Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet kif limitati fin-nota preżentata fl-4 ta' Novembru 2022 billi tiddikjara li 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, kif kienu viġenti qabel l-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att XXIV tas-sena 2021 jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tiċħad it-tielet u r-raba talba tar-rikorrenti għal raġunijiet suesposti;

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnu sofferta;

Tilqa' s-sitt talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) li minnhom ir-rikorrenti għandhom jirċievu biss sehem li jispetta lil kull wieħed u waħda fil-kwota rispettiva tagħhom u

tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex minn din is-somma jħallas lir-rikorrenti is-sehem li għandhom fuq il-proprjetá in kwistjoni.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur