QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU, 2023

Kawża Numru: 1K

Rik. Kost. 217/2021 RGM

Steve Ciantar Barbara u Caroline Ciantar Barbara

vs.

Avukat tal-Istat

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tat-8 t'April 2021 ir-rikorrenti fissru li Caroline Ciantar Barbara hija s-sid tal-fond 58, Triq Lapsi, San Ġiljan (fond A) filwaqt li Steve Ciantar Barbara huwa s-sid tal-fond 59, Triq Lapsi, San Ġiljan (fond B). Dawn il-proprjetajiet ġew trasferiti lir-rikorrenti bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni, fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool datat 21 ta' Ġunju 2007 u bis-saħħa ta kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tal-istess nutar fil-21 ta' Mejju 2019 il-proprjetajiet ġew assenjati lir-rikorrenti rispettivi bil-mod fuq deskritt. Il-proprjetajiet odjerni

ilhom minn madwar is-sena 1935 li nkrew. Filwaqt li l-proprjeta 58, Triq Lapsi irrivertit f'idjen ir-rikorrenti f'Ġunju 2019, il-fond 59 Triq Lapsi għadu mikri sal-ġurnata tal-lum. Ippremettew li dawn il-kirjiet ġew imġedda skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tagħhom stante li l-kera mħallsa fuq fond A kienet ta' €185 fis-sena filwaqt li tal-fond B hija ta' €219.28, liema kirjiet ma jirriflettux il-valur reali tal-propjeta fis-suq. Jippremettu li dan wassal għal leżjoni tad-drittijiet tal-proprjeta tagħhom, għaldaqstant talbu lil din il-Qorti sabiex

> "1. Tiddikjara li l-fatti hawn fuq deskritti jammontaw għal vjolazzjoni tad-dritt ta' entrambi l-esponenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħhom kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Dirttijiet tal-Bniedem;
>
> 2. Tillikwida għalhekk ammont ta' kumpens pekunjarji u non-pekunjarju għal tali vjolazzjoni;
>
> 3. Tikkundanna lill-Avukat tal-iStat iħallas il-kumpens hekk illikwidat lill-esponenti;
>
> 4. Tagħti kull ordni, direttiva u/jew provvediment sabiex tpoġġi lill-esponenti, kemm jista' jkun, fl-*istatus quo ante* tal-vjolazzjoni.
>
> Bl-ispejjeż u b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-esponenti skont il-liġi."

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-7 ta' Mejju 2021 fejn eċċepixxa li r-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perjodu qabel ma

huma saru sidien tal-proprjeta in kwistjoni u ċioe qabel l-2007 u fuq perjodi wara li l-fond sar vakanti u ċioe wara l-2019 fil-każ ta' Caroline Ciantar Barbara. In oltre l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li safejn it-talbiet huma msejsa fuq l-Artikolu 37, tali talbiet huma insostenibbli stante li ai termini tal-Artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kapitolu 69 kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju eċċepixxa li l-Istat ma kiseb jew ħa ebda pussess ta' xi ġid tar-rikorrenti, iżda implimenta miżuri ta' kontroll tal-użu u dan sabiex b'hekk jiġi regolat sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Ġie eċċepiet li bħala rimedju dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti.

3. Rat li l-Avukat tal-Istat ippreżenta risposta ulterjuri fis-7 ta' Marzu 2022 fejn eċċepixxa li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentew mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u dan in vista ta' dak dispost fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

4. Rat l-atti tal-kawża.

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fis-17 ta' Jannar 2023[1], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-9 ta' Frar 2023[2].

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

Ikkunsidrat

[1] Fol 118 et seq tal-proċess
[2] Fol 130 et seq tal-proċess.

Fatti

7. B'kuntratt ta' donzzjoni fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool tal-21 ta' Ġunju 2007, zijithom Lilly B. Mizzi, ddonat il-proprjetajiet 58 u 59, Triq Lapsi San Ġiljan lir-rikorrenti. Fil-21 ta' Mejju 2019 ir-rikorrenti għaddew sabiex jagħmlu kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool fejn il-fond 58, Triq Lapsi, San Ġiljan ġie assenjat lir-rikorrenti Caroline Ciantar Barbara, filwaqt li l-fond 59, Triq Lapsi, San Ġiljan ġie assenjat lir-rikorrent Steve Ciantar Barbara. Ġara li ż-żewġ proprjetajiet kienu ilhom snin twal jinkrew u kien biss fl-2019 li l-inkwilina tal-fond 58, Triq Lapsi, telqet mill-post għaliex kienet marret tgħix ġewwa *home*, pero qabel ivakat il-fond hija kienet tħallas €185 kera fis-sena. Min-naħa l-oħra l-kirja fuq il-fond ta' Steve Ciantar Barbara għada għaddejja u jirċievi €219.28 fis-sena.

8. Ir-rikorrent Steve Ciantar Barbara intavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Steve Ciantar Barbara vs. Carmelo Fenech (Rik 381/2021) liema ġiet ċeduta fl-14 ta' Marzu 2023.

Ikkunsidrat

Mertu

9. Ir-rikorrenti jilmentaw illi fiż-żmien rilevanti kienu marbuta li jkomplu jġeddu l-kera u dan peress li skond **Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** jipprovdi:

> "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."

10. Fiż-żmien rilevanti Kapitolu 69 kien jagħti s-setgħa lill-Bord li Jirregola l-Kera li jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> "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."

11. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li

bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

12. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dawn l-artikoli ma setgħux jawmentaw il-kera għar-rata viġenti fis-suq liberu u lanqas seta' jkollhom il-proprjeta bil-pussess liberu favur tagħhom fi żmien raġonevoli u dan wassal għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Imiss għalhekk li l-Qorti tqis dawn l-artikoli individwalment.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

13. Fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

14. L-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talbiet in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 billi jeċċepixxi illi mhux applikabbli għall-fattispeci tal-każ odjern in kwantu l-Kapitolu 69 hija liġi promulgata qabel l-1962 u allura hija mħarsa bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

15. L-ewwel u qabel il-Qorti ser tikkonsidra jekk Kapitolu 69 huwiex wieħed minn dawk il-kapitoli li huwa mħarres bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni

16. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi

fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

17. In tema legali tagħmel referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

18. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi

ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[3]

19. Din il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament u sejra tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

[3] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

20. **Għalhekk ma tistax tiġi avvanżata mir-rikorrenti pretensjoni ta’ vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Ikkunsidrat;

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

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

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

22. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-disposizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qed tipproteġi lill-persuna fit-tgawedija ħielsa ta‘ ħwejjiġha li jinkludu l-possedimenti tagħha.

23. L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta’ kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji

ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

24. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jikwalifikax bħala leżiv tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ li jkun inżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

25. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieħġa f'soċjeta' demokratika. Pero' tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola ġenerali tibqa' li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f'qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta' individwu f'idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta' dak il-ġid.

26. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li inżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalita' fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjeta' għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjeta' bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjeta'; għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba

tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk le ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta‘ leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

27. Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kap. 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f’dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa **Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16** li kien jaqra kif ġej:

> “(1) Għall-kera ta’ dar ta’ abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 għandha tibqa’ tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta’ ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta’ Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta’ Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla’ għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta’ kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa’ bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F’kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b’mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar 2013.”

28. Is-somma ta' €219 fis-sena hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-proprjetajiet setgħu ġġeneraw fiż-żmien rilevanti.

29. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini u s-soċjeta' in ġenerali.

30. 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.*"[4]

31. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Għalhekk sew qabel kif ukoll wara l-Att X tal-2009 ir-rikorrenti ġarrew piż sproporzjonat li wassal għall-ksur tal-jedd konvenzjonali tagħhom.

32. Din il-Qorti iżda tagħraf li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 kif promulgat bl-Att XXIV tal-2021 jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni li kienu fiha r-rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu

[4] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

33. Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-Artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetàjiet li ntlaqtu mil-liġi kif kienet qabel l-emendi tal-2021. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-amwent jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti sede Kostituzzjonali, li huwa rimedju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bhal kull rimedju ieħor li wieħed issib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur prova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede Kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarju.

34. Għaldaqsant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti wara li ġiet intavolata din l-azzjoni, qegħdin jilħqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien qabel daħlet fis-seħħ dawk l-emendi.

35. Ir-rikorrenti ppreżentaw rapport tekniku tal-perit ex parte tagħhom il-Perit Edward Said li ċċertfika illi l-fond 59, Lapsi Street, San Giljan kellu fis-sena 2021 valur lokatizju ta' €1,200 filwaqt li l-fond 58, Lapsi Street, San Giljan, kellu valur lokatizju ta' €2,000.

36. **Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 ħolqu lir-rikorrenti fiż-żmien rilevanti indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tagħhom peress illi hemm distakk kbir bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi u l-potenzjal tal-kera li l-proprjetajiet setgħu ġeneraw lir-rikorrenti. Bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

Ikkunsidrat

Rimedju: Kumpens

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

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

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-

sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

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

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

Dies a Quo

40. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti m'għandhom qatt jiġi kkumpensati danni għal perjodu li fih huma qatt ma kellhom titolu fuq il-fond u fil-każ tar-rikorrent Caroline Ciantar Barbara, ma tistax tilmenti minn leżjoni għal perjodu wara li hija ħadet il-fond lura f'idejha.

41. Fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti ser tikkonsidra perijodu li jiġi fi tmiemu fit-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

42. Ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjetajiet mertu tal-kawża bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju 2007. Ingħad fis-sentenza **Maria Gialanze' et. vs. Carmen Mizzi et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022, illi sabiex vittima ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jista' jirreklama wkoll id-danni sofferti mill-predeċessur tiegħu fit-titolu li wkoll ikun issubixxa leżjoni tal-istess jedd fundamentali, jeħtieġ illi l-persuna li tkun għamlet it-talba "saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali [...] u għalhekk kienet daħlel fiż-żarbun legali" tal-*ante causa* tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' donazzjoni. Dan in omaġġ għall-prinċipju illi "[...] id-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit".

43. Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza, il-Qorti sejra għalhekk tiddikjara illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-21 ta' Ġunju 2007, id-data li l-fond ġie għandhom b'titolu ta' donazzjoni, u fil-każ ta' Steve Ciantar Barbara sal-31 ta' Mejju 2021 lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 u fil-każ ta' Caroline Ciantar Barbara sal-aħħar ta' Mejju 2019.

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

Valur Lokatizzju tal-Fond Stabbilit mill-Perit ex parte Edward Said għal fond 58, Triq Lapsi, San Ġiljan:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
2007	4,217.14	10.83
2008	7,785.48	20.00
2009	7,785.48	20.00
2010	7,731.60	185.00
2011	7,731.60	185.00
2012	7,731.60	185.00
2013	9,084.84	197.60
2014	9,084.84	197.60
2015	9,084.84	197.60
2016	10,232.76	203.14
2017	10,232.76	203.14
2018	10,232.76	203.14
2019	13,702.92	219.28
2020	13,702.92	219.28
2021	6,000	91.37
Total	134,341.54	2,337.98

45. Is-somma ta' €134,341.54 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €94,039.08. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma taw l-ebda

garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €75,231.26 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimata Farrugia kif perċepibit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €2,337.98.

46. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent Steve Ciantar Barbara qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €72,893.27 li qed jiġu arrotondati għal tlieta u sebgħin elf ewro (€73,000).**

Valur Lokatizzju tal-Fond Stabbilit mill-Perit ex parte Edward Said għal fond 58, Triq Lapsi, San Ġiljan:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
2007	4,217.14	10.83
2008	7,785.48	20.00
2009	7,785.48	20.00
2010	7,731.60	185.00
2011	7,731.60	185.00
2012	7,731.60	185.00
2013	9,084.84	197.60
2014	9,084.84	197.60
2015	9,084.84	197.60
2016	10,232.76	203.14
2017	10,232.76	203.14

2018	10,232.76	203.14
2019	5,709.55	87.35
Total	106,645.25	1,895.40

47. Is-somma ta' €106,645.25 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €74,651.68. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €59,721.34 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimata Farrugia kif perċepibit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €1,895.40.

48. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €57,825.94 li qed jiġu arrotondati għal disgħa u ħamsin elf ewro (€59,000).**

49. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[5] F'dan il-każ ir-rikorrenti ġew mogħtija l-proprjetajiet de quo b'titolu ta' donazzjoni. Għall-finijiet tad-danni morali l-Qorti qed tqis il-perijodu mis-sena 2007 (is-sena li fiha ġie donat il-fond) sas-sena 2019 fil-każ ta' Caroline Ciantar Barbara u sas-sena 2021 fil-każ ta' Steve Ciantar Barbara. **Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sebat elef ewro (€7,000) fil-każ ta' Steve Ciantar Baraba u fis-somma ta' sitt elef ewro (€6,000) fil-każ ta' Caroline Ciantar Barbara.**

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

Decide

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

1. **Tilqa' in parte** l-ewwel talba, tiddikjara illi bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif fis-seħħ mis-sena 2007 sal-31 ta' Mejju 2021 fil-każ ta' Steve Ciantar Barbara u sal-aħħar ta' Mejju 2019 fil-każ ta' Caroline Ciantar Barbara, qua sidien tal-proprjetajiet 59 u 58, Triq Lapsi, San Ġiljan, rispettivament, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tagħhom kif imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li tiċħadha safejn imsejsa fuq Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni;

2. **Tiddikjara** għalhekk illi bħala rimedju għal tali leżjoni r-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati bil-ħlas ta' danni sew pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji;

3. **Tiddikjara** lill-Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji a favur ir-rikorrenti;

4. **Tilqa' t-tieni talba,**

5. **Tillikwida fir-rigward tar-rikorrent Steve Ciantar Barbara** d-danni pekunjarji fis-somma ta' tlieta u sebgħin elf ewro (€73,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sebat elef ewro (€7,000) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent Steve Ciantar Barbara is-somma

komplessiva ta' tmenin elf ewro (€80,000) bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament;

6. **Tillikwida fir-rigward tar-rikorrenti Caroline Ciantar Barbara** d-danni pekunjarji fis-somma ta' disgħa u ħamsin elf ewro (€59,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sitt elef ewro (€6,000) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti Caroline Ciantar Barbara s-somma komplessiva ta' ħamsa u sittin elf ewro (€65,000) bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament;

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

Moqrija.

Robert G. Mangion

Imħallef

31 ta' Mejju, 2023

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur