PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-13 TA' LULJU, 2023

Kawża Numru: 4K

Rik. Kost. 193/2020 RGM

Francis sive Frankie Sciberras; Mansueta sive Nancy Vella; Josephine Tabone; Bernardina sive Benna Sciberras; John Sciberras; Nathalie Schembri; Maurice Carter u Jean Pierre Carter

v.

L-Avukat tal-Istat, Salvu Pace u Catherine Pace u b'digriet tat-12 ta' Novembru, 2020 ġew kjamati in kawża Henry Cuschieri, Elaine Cuschieri, Yurgen Cuschieri u Catriona Cuschieri; u b'digriet tat-23 ta' Novembru, 2022, stante l-mewt ta' Catherine Pace, l-atti f'isimha ġew trasfużi f'isem il-konvenut Salvu Pace.

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors ippreżentat fis-7 ta' Settembru, 2020 r-rikorrenti, talbu lill-Qorti:

    1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti minnhom premessi jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319.
    2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari Artikolu 3 ta' l-istess u artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 kif applikabbli għall-każ tar-rikorrenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewroepa;
    3. Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni Ewropea u dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Pace ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni lilhom mogħtija bil-Kap. 69 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond numru 5 ġewwa Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara; (b) tordna l-iżgumbrament tal-intimati Pace mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu danni materjali; u (d) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

2. Ir-rikorrenti resqu dawn it-talbiet wara li ppremettew illi huma sidien tal-fond numru 5, ġieli indikat bħala numru 6, ġewwa Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara illi huma wirtu mingħand Antonio Sciberras li miet fl-14 ta' Lulju, 2010 in forza ta' testment in atti Nutar Dottor Amanda Grech tat-8 ta' Ottubru, 2008. Josephine Carter, waħda mill-werrieta universali ta' Antonio Sciberras mietet fl-24 ta' Awissu, 2015 u wirtuwha in kwantu għal nofs indiviż l-armel tagħha l-intimat Maurice Carter u in kwantu għal nofs indiviż l-ieħor l-unika wild tagħha l-intimat Jean Pierre Carter; illi l-fond ilu mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera fis-sena 2020 tkun ta' €185.00 p.a.; illi bl-operazzjoni tal-Kap. 69 senjatament Artikolu 3 tal-istess ir-rikorrenti la jistgħu jieħdu lura l-fond u lanqas jgħollu l-kera; illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 inkluż Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma irrimedjawx l-inġustizzja tal-liġijiet speċjali tal-kera versu s-sidien ta' fondi mikrija; illi b'effett tal-applikazzjoni tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ir-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taggħom mingħajr ma qed jirċevu kumpens xieraq; illi għalhekk ġew miksura d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

3. Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Novembru, 2020 li permezz tiegħu ġew kjamati in kawża Henry Cuschieri, Elaine Cuschieri, Yurgen Cuschieri u Catriona Cuschieri, residenti fil-fond de quo flimkien mal-intimati Pace.

4. Rat ir-risposta tal-intimati Salvu u Catherine Pace tat-28 ta' Settembru, 2020 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponu għat-talbiet tar-rikorrenti.

5. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-30 ta' Settembru, 2020 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm miġjuba, qed jopponi għat-talbiet tar-rikorrenti.

6. Rat illi b'digriet tat-13 ta' Ottubru, 2020, fuq talba tar-rikorrenti, innominat bħala Perit Tekniku lil Perit Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond.

7. Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku ppreżentata fit-23 ta' Ġunju, 2021 u maħlufa fis-26 ta' Ottubru 2021.[1]

8. Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat tad-29 ta' April, 2022.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tat-28 ta' Frar, 2023, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Salvu Pace tat-12 ta' April, 2023 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tat-3 ta' Mejju, 2023.

10. Rat l-atti kollha tal-kawża.

11. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

12. Sabiex jiġu evitati konsiderazzjonijiet inutili l-Qorti sejra qabel xejn tirreferi għan-noti ta' sottomissjonijiet sabiex tistabbilixxi u tidentifika jekk hemmx aspetti tal-vertenza li dwarhom, issa bil-benefiċċju tal-provi mressqa matul is-smiegħ, hemm konvergenza bejn il-partijiet.

13. Permezz tan-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat issottometta illi jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba mir-rikorrenti dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond u għalhekk mhux jinsisti fuq l-eċċezzjoni tiegħu rigward it-titolu; illi Kap. 69 qua liġi promulgata qabel l-1962 hija liġi mħarsa bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni; illi dwar Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jagħmel referenza għall-ġurisprudenza kopjuża fir-rigward; illi l-emendi li

[1] Fol. 108 et seq. tal-proċess

daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 senjatament Artikolu 4A tal-Kap. 69 jagħti rimedju lir-rikorrenti sew fl-ilment tagħhom dwar kera baxx kif ukoll dwar l-ilment tagħhom li ma jistgħux jieħdu lura l-fond u allura l-Qorti m'għandiex issib ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV gtal-2021 u lanqas tiddikjara d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 nulli jew li l-inkwilin ma jistax iserraħ aktar fuqhom; illi jekk il-Qorti ssib li seħħet leżjoni tal-jedd konvenzjonali tar-rikorrenti, il-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens għandu jkun dak bejn is-sena 1987 u l-introduzzjoni tal-emendi bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021; illi l-fatturi li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni fil-kuntest ta' likwidazzjoni ta' kumpens huma bosta fosthom dawn enunċjati fis-sentenza Cauchi v. Malta; illi dwar kumpens non-pekunjarju l-Avukat tal-Istat iqis illi mill-atti ma jirriżultax li r-rikorrenti ġarrbu xi saram jew tbatija emozzjonali u mentali minħabba l-protezzjoni mogħtija permezz tal-Kap. 69.

14. Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat Salvu Pace jgħid ripetutament li fil-passat il-fond kien milqut b'ordni ta' rekwiżizzjoni. Dan ma jirriżulta mkien mill-atti; la fl-affidavit tal-istess Salvu Pace u lanqas mill-provi l-oħra kollha mressqa mill-partijiet.

<u>L-Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Pace dwar it-titolu tar-Rikorrenti.</u>

15. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Pace hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom jġibu prova tat-titolu tagħhom.

16. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ippreżenta kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis ippubblikat min-Nutar Dottor Amanda Grech fit-13 ta' Lulju, 2011 u kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis ippublikata min-Nutar Dottor Malcolm Camilleri ippubblikat fis-7 ta' April, 2016 minn fejn jirriżulta kif ir-rikorrenti

akkwistaw il-fond. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jiddikjara li huwa sodisfatt dwar it-titolu tar-rikorrenti għall-finijiet tal-kawża odjerna u jiddikjara li ma hux qed jinsisti aktar dwar din l-eċċezzjoni.

17. Mill-provi irriżulta li l-fond isejjaħ lir-rikorrenti u li l-kirja ssejjaħ lill-intimati Pace li kienu ilhom jgħixu fil-fond minn meta iżżewġu 60 sena ilu filwaqt li l-intimata Catherine Pace kienet ilha tgħix f'dan il-post minn twelidha 75 sena ilu mal-ġenituri tagħha li kienu l-inkwilini oriġinali qabel l-intimati Pace. Għalkemm l-aktar riċevuta tal-kera antika tmur lura għas-sena 1997, il-Qorti hija sodisfatta illi l-kirja in kwistjoni tmur lura għal qabel l-1995 u għalhekk hija kirja protetta bil-Kap. 69.

18. **Il-Qorti qed tqis il-mertu tal-eċċezzjonijiet tal-intimati dwar it-titolu tar-rikorrenti bħala eżawrit.**

<u>**L-Eċċezzjoni tal-Inkwilini li huwa applikabbli Kapitolu 158.**</u>

19. Min-naħa tagħhom l-inkwilini eċċepew li għall-kirja mertu tal-kawża japplika Kapitolu 158 u mhux Kapitolu 69; pero' ma resqu l-ebda prova fir-rigward.

20. Il-Qorti tqis tali eċċezzjoni bħala infondata u qed tiċħadha.

<u>**Mertu**</u>

21. Ir-rikorrenti jippremettu li d-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta' ġew miksura b'effett u bl-applikazzjoni tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

> "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."

22. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta' 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."

23. 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 Tneħħi l-

Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

24. Ir-rikorrenti jilmentaw illi fiż-żmien rilevanti ma setgħux jawmentaw il-kera għal rata li tikkorrispondi mal-kera fis-suq liberu u lanqas setgħu jieħdu l-pussess liberu tal-fond fi żmien raġonevoli u dan bi ksur tad-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

25. Ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-jedd tar-rikorrenti protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

27. 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."

28. In tema legali l-Qorti 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.

29. 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 proprjetà` 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 proprjetà`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà`.

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".[2]

30. Din il-Qorti tagħmel tagħha dan l-insenjament u tqis illi d-dispożizzjonijiet applikabbli tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

31. **Għalhekk ma tistax tiġi avvanżata mir-rikorrent pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Ikkunsidrat

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

[2] 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.

32. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li:

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

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

34. 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.

35. 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.

36. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieġa 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.

37. 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 jinżamm 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 proprjetà għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjetà bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjetà, għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk m'hemmx tali mekkaniżmu ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

38. 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-Kapitolu 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."

39. **Jirriżulta illi meta ġiet intavolata l-kawża odjerna l-kera annwali li l-intimati Pace kienu qed iħallsu lis-sidien kienet ta' €198.00 fis-sena.**

40. 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-inkwilina u s-soċjeta in ġenerali.

41. 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."*[3]

42. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 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.

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

44. Permezz tar-risposta ulterjuri tiegħu tad-29 ta' April, 2022 l-Avuikat tal-Istat ressaq l-eċċezzjoni illi mal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Peress li l-Qorti ma ġietx mitluba mir-rikorrenti sabiex tiddeċiedi wkoll dwar Artikolu 4A introdott fil-Kap. 69 fil-mori tal-kawża; il-Qorti ser tgħid biss illi fiċ-

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

ċirkostanzi jidher prima facie li llum il-ġurnata r-rikorrenti għandhom rimedju ġdid li ma kienx disponibbli meta ġiet intavolata l-kawża odjerna u għalhekk tqis li kien hemm leżjoni sal-31 ta' Mejju, 2021 u tħalli l-perjiodu posterjuriu impreġudikat.

45. **Skond ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Axisa il-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2020 kien ta' €10,740.00 p.a. filwaqt li l-kera skond il-liġi pagabbli mill-intimtai Pace lir-rikorrenti kienet ta' €198.00 fis-sena.**

46. **Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi fiż-żmien rilevanti Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kapitolu 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti peress illi kien hemm diskrepanza kbira bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi viġenti dak iż-żmien u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-rikorrenti, bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom sad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 introdotti bl-Att XXIV tal-2021.**

47. **Il-Qorti tinnota illi tul il-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża r-rikorrenti ma resqu l-ebda prova li istitwew azzjoni ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 16 sabiex jawmentaw il-kera u/jew jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin. Dan ser jittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiddelibera dwar id-danni morali mitluba mir-rikorrenti.**

<u>Rimedju: Kumpens.</u>

48. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma

għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens. F'każ bħal dan ċertament li dikjarazzjoni ta' leżjoni ma hiex suffiċjenti bħala rimedju.

49. 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."

50. 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.

51. **Skond ir-relazzjoni peritali il-valur lokatizzju tal-fond mill-1 ta' Mejju 1987, meta daħa fis-seħħ Kapitolu 319, u t-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, jammonta globalment għas-somma ta' mija u erbgħa u erbgħin elf, mitejn u ħmistax-il ewro (€144,215[4]).**

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

53. Is-somma ta' €144,215.00 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €100,950.50. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €80,760.40 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimati Pace kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu circa €3,000.00.

54. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €77,760.40 li qed jiġu arrotondati għal €77,800.00.**

55. In kwantu għad-danni non-pekunjarji **l-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlett elef ewro (€3,000)** tenut kont li wirtu l-fond fis-sena 2010 u għalhekk m'għandhomx jedd jitolbu danni morali għall-perijodu mill-1987 sal-2010 peress li dak huwa jedd personali u ma jintiritx. Hadet ukoll in konsiderazzjoni il-fatt illi mill-2021 sallum ir-rikorrenti ma ħadu l-ebda passi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 16; indikazzjoni din illi l-leżjoni tal-jedd

[4] 600 + 1,800 + 6,900 + 12,000 + 16,500 + 29,400 + 28,500 + 33,300 + 10,740 + 4,475 = €144,215

fundamentali hawn stabbilit ma holoqx xi diżaġju jew sofferenza partikolari fuq ir-rikorrenti.

Spejjeż tal-kawża

56. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

57. Fiċ-ċirkostanzi l-intimat Pace ma għandhom ibatu l-ebda spejjeż (ara **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte l-ewwel u t-tieni talba**, tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja tal-fond 5, Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara, sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) kif fuq spjegat, iżda tiċħadhom safejn imsejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. **Tilqa' in parte t-tielet talba,**

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

4. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' sebgħa u sebgħin elf u tminn mitt ewro (€77,800.00.) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000);

5. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tmenin elf u tminn mitt Ewro (€80,800) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

6. **Tiċħad** it-tielet talba safejn intalab l-iżgumbrament tal-inkwilin u safejn intalab dikjarazzjoni li l-inkwilin ma għandux jistrieħ aktar fuq il-provvedimenti tal-Kap. 69.

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

Robert G. Mangion

Imħallef

13 ta' Lulju, 2023

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur