PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **584/2021 AD**

JOSEPH BUGELLI (KI 0051066M)

vs

JOSEPH CARUANA (KI 554351M) U L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar it-Tlieta, sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-għaxra (10) ta' Settembru 2021, **Joseph Bugelli** ippremetta:

   a. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-fond 116, 117, 118, Triq il-Kbira, iz-Zejtun, liema fond huwa akkwista mill-eredità ta' missieru Lorenzo Bugelli li miet fit-28 ta' Marzu 2013 u b'donazzjoni minghand ommu Annunziata sive Nancy Bugelli fil-23 ta' Lulju 2021, li dawn it-tnejn wirtu l-istess propjeta' minghand iz-zija ta' Annunziata Bugelli, Maria Consiglia Mallia li wirtet minghand ohtha Caterina Mallia li kienet akkwistat l-proprjeta` mill-poter ta' Attilio Chetcuti in forza ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi fit-2 ta' April 1934;*

   b. *Illi qabel l-1964, il-fond kien inghata b'titolu ta' kera ghal sitt xhur, lil Paul Caruana missier l-intimat li miet fid-19 t'April 2011 u illum f'dan il-fond jghix l-intimat, li qed ihallas il-kirja mizera ta' mitejn u disa' Ewro u erba' u sittin centezmu (€209.64) fis-sena, skond id-dispozizzjonijiet tal-Att X tal-2009 wara li mill-1 ta' Jannar tal-2010 beda' jhallas kirja ta' mija u hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena;*

   c. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u antekawza minnu ma' setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma' kienux dekontrollati, ossia li ma jaqghux taht id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma setghtu qatt jaqbzu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914;*

   d. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonal ghal mod li bih jkun zdied l-Indici tal-Inflazzjoni skond Artikolu XIII tal-*

Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar,bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awment huwa tenwi ghall-ahhar;

e. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 m'humiex gusti u ma jikkreawx proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;*

f. *Illi anke wara li dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, l-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Caruana, b'mod li huwa difficli ghar-rikorrenti li jirriprendi pussess effettiv tal-fond inkwistjoni, minbarra l-fatt li skond il-provvizjonijiet relevanti ta' dan l-Att, il-kalkulazzjoni tal-kirja pagabbli lill-attur hija wahda baxxa, u dan ghad-detriment tal-istess attur;*

g. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti;*

h. *Illi r-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma' jistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob huwa limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

i. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-propjeta' tieghu stante illi dawn l-iskemi ta'*

kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-propjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

j. *Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

k. *Illi l-valur lokatizju huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod li bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrent kif protetti taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-ligi fuq imsemmijja ghandha tigi dikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata;*

l. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga' kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kawzi li jirrigwradjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-iStat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-propjeta ghal bosta snin u jircievi kirja mizera jammonta ghal ksur tad-dritt in kwistjoni;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri fil-Bini, ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat ghall-fond*

116,117,118, Triq il-Kbira, Zejtun, Malta u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrula xierqa fic-cirkostanzi;

ii. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali* (sic) *huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma' nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;*

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

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

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sbatax (17) ta' Settembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata erbgħa (4) t'Ottubru 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrent irrid iġib prova:*
      i. *tat-titolu tal-fond in kwistjoni; u*
      ii. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġgetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u di piu' ir-rikorrent għandu wkoll jindika **d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja**;*

   b. *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

   c. *Illi fir-rigward tal-ewwel talba u dwar l-ilment mibni fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, 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 magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

   d. *Illi **safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea**, din l-Onorabbli Qorti **m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987**;*

   e. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

f. *Illi ma hemm ebda ksur tal-***Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem** *stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

g. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

h. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

i. *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

j. *Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent jista' ddaħħal mhux ser jibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistgħax jallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu;*

k. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment*

ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

l. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorent ċertament ma jistgħax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

m. *Illi b'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrent jista jitlob li jieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin Caruana ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

n. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tiegħu sabiex jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

o. *Illi ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt**. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi*

applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

p. *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali u/jew konvenzjonali,* ***it-tieni, t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrent*** *ma tistax tintlaqa';*

q. *Illi di piu,* ***it-tieni talba*** *ma tistax tintlaqa' stante li l-Avukat Ġenerali mhuwiex parti f'din il-kawża u ma jirrispondix għal talbiet li għandhom x'jaqsmu ma ksur fundamentali;*

r. *Illi, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrent jallega vjolazzjoni ta' diversi artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamel talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dawk l-Artikoli;*

s. *Ill in oltre u* ***mingħajr preġudizzju għas-suespost,*** *jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistgħax jitlob kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[1];*

t. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, permezz ta' risposta datata tnax (12) t'Ottubru 2021, l-intimat <u>**Joseph Caruana**</u> ippremetta:

[1] *Vide* **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

a. *Illi fl-ewwel lok l-attur għandu jressaq prova tal-interpellazzjoni legali meħtieġa a tenur tal-art 460 tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) ai fini tal-validita' tal-azzjoni odjerna. Fin-nuqqas ta' tali prova dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara l-azzjoni odjerna bħala nulla u irrita ai fini u effetti kollha tal-liġi;*

b. *Illi fit-tieni lok l-attur għandu jipprova wkoll it-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' mertu tal-azzjoni u/jew il-locus standi tiegħu f'tali proċeduri;*

c. *Illi fit-tielet lok l-esponenti jiddikjara li, oltre l-istess intimat odjern il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna tinsab okkupata wkoll minn mart l-istess esponenti u cioe minn Joanne Caruana. Huwa ċar illi, minkejja dak li ġie deċiż kemm minn dina l-Onorabbli Qorti fis-Sede Ċivili tagħha permezz tas-sentenza taħgha datata 16 ta' Diċembru 2015 fl-ismijiet* **Bugelli Annunziata sive Nancy v. Joanne Caruana et** *(Rik Nru 259/2014) liema sentenza ġiet eventwalment konfermata wkoll mill-Onor. Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza datata 17 ta' Marzu 2021 (kopha hawn annessa u mmarkata Dok A), l-attur jidher li għadu qed jirrifjuta li jirrikonoxxi lil mart l-esponenti bħala inkwilina a tenur tal-liġi. Kjarament huwa għandu d-dritt li jintavola l-kawża kontra min irid hu, madanakollu huwa ċar li jekk l-intenzjoni tiegħu hija dik li b'xi mod jipprova jeskludi lil mart l-esponenti minn xi drittijiet tagħha fir-rigward tal-lokazzjoni odjerna, tali intenzjoni ma tistax tirnexxi sempliċement billi jeskludi lill-istess mara tal-esponenti mill-kawża odjerna;*

d. *Illi ulterjorment l-esponenti jinnota li fir-rigward tal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali lamentata, huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur tal-azzjoni odjerna u dana in vista tal-fatt li ebda waħda mit-talbiet tal-attur m'huma indirizzati fil-konfront tiegħu. Effettivament għall-vjolazzjonijiet lamentati mill-attur, gjaladarba dawn jiġu pruvati, jista' jwieġeb biss l-Istat ta' Malta u mhux l-esponenti. Kulma għamel l-esponenti kien biss*

li eżerċita l-jeddijiet mogħtija lilu u lill-familja tiegħu skont l-istess liġi kif kellu, u kien fil-fatt tenut, jagħmel. Konsegwentement, l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-attur;

e. *Illi fir-raba' lok, l-azzjoni odjerna hija intempestiva tenut kont li l-attur naqas milli jeżawrixxi r-rimedji ordinarji konċessi lilu mil-liġi llum viġenti, senjatament mill-art 4A tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Ċertament illi l-attur ma jistax jilmenta minn xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu jekk huwa lanqas biss prova jressaq it-talba opportuna taħt l-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021** sabiex jiddetermina l-eżitu tal-istess fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ imma jagħżel li fl-istess waqt jippreżumi x'setgħu kienu tali riżultanzi u, abbażi ta' xejn aktar ħlief tali supposizzjonijiet, jilmenta mill-effett ta' tali emendi leġislattivi fuq id-drittijiet tiegħu;*

f. *Illi fil-ħames lok, lanqas jista' jingħad li hemm xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-każ in eżami, tenut kont il-marġini wiesgħa ta' apprezzament konċess lill-Istat fil-leġislazzjoni konċernata u tenut kont tal-fatt li l-esponenti illum huwa persuna anzjana u għandu sebgħin (70) sena bi dħul limitat ferm;*

g. *Illi għar-raġunijiet kollha suriferita jew liema minnhom it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur;*

h. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur;*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

7. Waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu

tal-kawża mill-1987 sad-data tas-sedua, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Nicholas Mallia, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fil-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) t'Ottubru 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent **Joseph Bugelli** datat għaxra (10) ta' Settembru 2021;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata erbgħa (4) t'Ottubru 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Joseph Caruana** datata tnax (12) t'Ottubru 2021, u d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell datat 17 ta' Marzu 2021 fl-ismijiet *Annunziata sive Nancy Bugelli vs Joanne Caruana et* annessa magħha, immarkata **Dok A** a fol 15 *et seq* tal-proċess;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, fejn inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sad-data tas-seduta (Ottubru 2021), f'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Joseph Bugelli** a fol 26-28 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) estratt mit-testment pubblikat fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood nhar it-22 ta' Mejju 2000 (**Dok A** a fol 29-30 tal-proċess); (b) kuntratt ta' donazzjoni datat 23 ta' Lulju 2021 pubblikat in atti tan-Nutar Margaret Heywood (**Dok B** a fol 31 *et seq* tal-proċess); (c)

testment ta' Consiglia Mallia datat 28 ta' Novembru 1979 pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (**Dok C** a fol 35-36 tal-proċess); (d) testment ta' Caterina Mallia datat 10 ta' Novembru 1939 pubblikat fl-atti tan-Nutar Enrico Saydon (**Dok D** a fol 38 *et seq* tal-proċess); (e) kuntratt t'akkwist datat 2 t'April 1934 pubblikat fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi (**Dok E** a fol 41 *et seq* tal-proċess); (f) estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta' Diċembru 1951 (**Dok F** a fol 47-48 tal-proċess); (g) *valuation report* imħejji mill-Perit Joseph Sultana rigward il-proprjeta' mertu tal-kawża (**Dok G** a fol 49 *et seq* tal-proċess);

14. Rat il-kopja tal-ittra reġistrata li ntbagħtet lill-intimat mir-rikorrent qabel ġew intavolati l-proċeduri odjerni, esebita mir-rikorrent a fol 58 *et seq* tal-proċess;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Joseph Caruana**, prodott mir-rikorrent, waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022[2];

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Nicholas Mallia** a fol 78 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) t'Ottubru 2022;

17. Rat in-nota tar-rikorrent b'informazzjoni dwar il-kera minnu perċepita tul is-snin, immarkata **Dok JB1** a fol 98-99 tal-proċess, u d-dokumenti annessi magħha, cioe rċevuti tal-kera datati Marzu u Settembru 1990 (**Dok A** a fol 100 tal-proċess), rċevuta tal-kera datata 5 ta' Marzu 2010 (**Dok B** a fol 101 tal-proċess), numru ta' ċedoli ta' depożitu (**Dok C** a fol 102 *et seq* tal-proċess);

18. Rat in-nota tar-rikorrent bil-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-Perit Nicholas Mallia (**Dok JB2** a fol 120 tal-proċess), illi magħha ġiet annessa

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 68 *et seq* tal-proċess

relazzjoni tal-Perit Josianne Vassallo u l-Perit Philip Grech bħala Membri Tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża bir-rikors numru 628/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Bugelli Joseph vs Caruana Joseph et*;

19. Rat in-nota tar-rikorrent datata sbatax (17) ta' Frar 2023 illi permezz tagħha talab il-ħatra ta' Periti perizjuri ai termini tal-Artikolu 674 *et seq* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

20. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat datata sitta (6) ta' Marzu 2023 illi permezz tagħha oġġezzjona għall-ħatra ta' Periti perizjuri, stante illi t-talba kienet saret *fuori termine*, u cioe mhux fit-terminu stabbilit fl-Artikolu 677 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

21. Rat ir-risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Nicholas Mallia, a fol 141 *et seq* tal-proċess;

22. Rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023, illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba għall-ħatra ta' Periti perizjuri, stante li t-talba saret *fuori termine*;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent Joseph Bugelli datata wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2023;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata wieħed u tletin (31) ta' Lulju 2023;

25. Rat illi l-intimat Joseph Caruana naqas milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

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

27. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tal-Interpellazzjoni Legali</u>

28. L-intimat Joseph Caruana jeċċepixxi fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu illi l-attur għandu jressaq prova tal-interpellazzjoni legali meħtieġa a tenur tal-Artikolu 460 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta ai fini tal-validita’ tal-azzjoni odjerna;

29. Din il-Qorti tirrileva illi l-Artikolu 460 tal-Kap 12 jeskludi *“azzjonijiet għal rimedju taħt l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni”* u azzjonijiet fejn *“skont id-disposizzjonijiet ta’ xi liġi għandha tiġi mħarsa proċedura partikolari, magħdud terminu jew żmien ieħor”*;

30. Il-proċeduri odjerni huma proċeduri quddiem il-Qorti ta’ ġurisdizzjoni Kostituzzjonali. Anke jekk ir-rimedju li qiegħed jintalab fil-każ odjern mhuwiex, teknikament, wieħed taħt l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, ir-rimedju illi qiegħed jintalab huwa wieħed taħt l-Artikolu 4 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta. Il-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta jistabilixxi proċedura *ad hoc* għal kawżi ta’ din ix-xorta, u ma jagħmel l-ebda referenza għall-ħtieġa t’interpellazzjoni legali ai fini tal-validita’ ta’ azzjoni ta’ din ix-xorta;

31. Din il-Qorti għalhekk ma tqisx illi l-azzjoni odjerna għandha tiġi dikjarata bħala nulla u irrita ai fini u effetti kollha tal-liġi, u konsegwentement sejra **<u>tiċħad</u>** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat Joseph Caruana.

B. <u>Leġittimu Kuntradittur</u>

32. Fir-raba’ (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat Joseph Caruana jeċċepixxi illi huwa m’huwiex il-leġittimu kuntradittur tal-azzjoni odjerna, in vista tal-fatt li l-ebda waħda mit-talbiet tal-attur m’huma indirizzati fil-

konfront tiegħu, u li l-vjolazzjonijiet lamentati mill-attur jistgħu jitressqu biss fil-konfront tal-Istat Malti u mhux tal-inkwilin;

33. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ma jfissirx illi l-intimat Caruana m'għandux interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrent u l-istess intimat. Għaldaqstant, l-intimat Caruana kellu wkoll jingħata l-opportunita' illi jressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tiegħu in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħata. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tiegħu stess, sabiex jingħata l-possibilta' illi jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu qua inkwilin;

34. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[3]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-*

[3] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

35. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[4]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[4] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

[12] *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*

[13] *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu partecipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

36. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimat Caruana ma jistax iwieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[5]:

21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas

[5] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk 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.

37. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimat Caruana mhux sejjer jinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrent.

C. <u>Prova tat-Titolu tar-Rikorrent u tal-Ftehim tal-Kirja</u>

38. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwestjoni, u prova tal-allegat ftehim tal-kirja u li l-kirja hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Joseph Caruana jeċċepixxi wkoll fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu illi l-attur għandu jipprova t-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża, u / jew *locus standi* tiegħu f'tali proċeduri;

39. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, imbagħad, l-Avukat tal-Istat jissottometti[6]:

11. F'dan il-każ l-esponent jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża, u kif imfissra fid-daħla

[6] Vide paġna 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, a fol 178 tal-proċess

ta' din in-nota, li r-rikorrent tassew għandu titolu fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża. Ġie pruvat b'mod sodisfaċenti li l-fond huwa soġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex jirriżulta li l-fond mertu tal-kawża ilu mikri lill-intimat u l-ante-kawża tiegħu minn qabel is-sena 1964;

40. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat f'dak illi jirrigwarda t-titolu tar-rikorrent u l-prova ta' kirja protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

D. Dritt tar-Rikorrent illi jitlob Kumpens

41. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti wkoll illi minkejja illi r-rikorrent għandu preżentement titolu fuq il-fond mertu tal-kważa, huwa m'għandux dritt jitlob kumpens għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu, stante illi ommu Annunziata sive Nancy Bugeja ma rreġistratx rinunzja għad-dritt t'użu u użufrutt tagħha fir-Reġistru Pubbliku skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 330(2) u l-artikolu 860(3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

42. Din il-Qorti tinnota illi fit-testment tiegħu[7], missier ir-rikorrent, Lawrence Bugelli, ħalla lil martu Annunziata sive Nancy Bugelli *"b'titolu ta' legat, il-kwarta parti (1/4) in assoluta u pjena proprjeta' tal-ġid kollu tiegħu ta' kull xorta u natura, u l-użu u l-użufrutt ġenerali (tgawdija) tar-rimanenti tlett kwarti (3/4) ta' l-assi tiegħu kollu ta' kull xorta u natura"*. Mill-banda l-oħra, huwa nnomina u istitwixxa *"bħala eredi universali tiegħu u fil-ġid tiegħu*

[7] Vide **Dok A** anness mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 29-30 tal-proċess

kollu mobiljari u immobiljari, korporali u inkorporali ta' kull xorta u natura lil ibnu Joseph Bugelli";

43. Sussegwentement, fil-kuntratt ta' donazzjoni[8] illi permezz tiegħu r-rikorrent akkwista sehem ommu mill-proprjeta' mertu tal-kawża (cioe ħames ishma minn tmienja (5/8), illi minnhom erba' ishma kienu tal-omm u s-sehem l-ieħor akkwistatu l-omm mill-wirt ta' żewġha), ġie dikjarat, *"Id-Donanti qegħda wkoll tirrinunzja għad-dritt ta' użu u użufrutt li kienet tgawdi sallum fuq il-proprjeta' 116, 117 u 118 fi Triq il-Kbira, Żejtun, liema dritt ta' użu u użufrutt wirtet mingħand żewġha"*;

44. Il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi Annunziata Bugelli kellha neċessarjament issegwi l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 860 tal-Kap 16, u dan stante illi dan il-provvediment tal-liġi jagħmilha ċara illi qed jitkellem dwar rinunzja ta' wirt, u infatti jinsab fit-taqsima tal-Kap 16 illi ġġib preċiżament dan l-isem. Fil-każ odjern, l-użu u l-użufrutt tal-proprjeta' mertu tal-kawża kien tħalla lil Annunziata Bugelli b'titolu ta' legat, u Annunziata Bugelli ddikjarat f'att pubbliku (cioe, fl-att ta' donazzjoni) illi hija kienet qed tirrinunzja għad-dritt tagħha t'użu u użufrutt fuq il-fond mertu tal-kawża. Hekk kif ġie stabbilit mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Michele Azzopardi pro et noe vs Antonia Mangion et*[9]:**

> *L-użufruttwarju a titolu universali huwa legatarju, u mhux eredi, għalhekk mhumiex applikabili għalih il-formalitajiet tal-liġi relattivi għar-rinunzja ta' l-eredita', u tant l-aċċettazzjoni kemm ir-rinunzja għal-legat jistgħu jirriżultaw minn kwalunkwe fatt li jimporta neċessarjament l-intenzjoni tal-gratifikat li jaċċetta jew jirripudja l-legat.*

[8] Vide **Dok B** anness mar-rikors tar-rikorrenti, a fol 31 tal-proċess
[9] Qorti tal-Appell (Superjuri), 25 ta' Novembru 1946, Vol XXXII.ii.I.423

45. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi Joseph Bugelli għandu dritt illi jintavola l-kawża odjerna sabiex jitlob kumpens *qua* proprjetarju tal-proprjeta' fl-intier tagħha, u cioe kemm tan-nuda proprjeta', kif ukoll tal-użufrutt tagħha. Dan stante illi Annunziata Bugelli rrinunzjat għad-dritt t'użu u t'użufrutt illi hija kienet tgawdi fuq il-fond mertu tal-kawża, fl-istess waqt illi għaddiet sehemha mill-istess fond lil binha r-rikorrent;

46. **<u>Madanakollu</u>**, din il-Qorti tinnota illi Annunziata Bugeja kellha dritt t'użu u t'użufrutt fuq il-fond mertu tal-kawża <u>minn Marzu 2013 (cioe, meta miet żewġha) sa Lulju 2021</u>. Qua użufruttwarja, hija kienet entitolata għal kwalsiasi kera illi kienet tiġi perċepita mill-proprjeta' mertu ta' din il-kawża sa meta rrinunzjat għall-istess dritt t'użu u użufrutt. Dan hekk kif ġie, *inter alia*, ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[10]**:**

> *L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjeta' oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem mill-kera jispetta lill-ommha* [sic] *bħala użufruttwarja u mhux lilha. Għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigward ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens.*

Hekk ukoll irrilevat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et***[11]:

[10] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[11] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

> *9. Peress li s-sehem tal-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri hu soġġett għall-użufrutt favur it-tieni mara ta' missierhom (Victoria Grima), hi l-użufruttwarja biss li għandha jedd għall-kera. Għalhekk hi l-użufruttwarja li tista' tilmenta li l-kera hi baxxa għaliex hi biss għandha jedd għal dik il-kera. Għalhekk fl-aggravju tal-atturi l-Qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-Ewwel Qorti kien żbaljat.*

47. Jirriżulta għalhekk illi filwaqt illi, kuntrarjament għal dak sottomess mill-Avukat tal-Istat, ir-rikorrent akkwista, f'Lulju 2021, id-dritt illi jirċievi l-kera mingħand l-inkwilini fil-fond mertu tal-kawża, **huwa xorta waħda ma jistax jippretendi kumpens għall-perjodu bejn Marzu 2013 u Lulju 2021**, u dan minkejja illi huwa kien proprjetarju ta' tliet ishma minn tmienja (3/8) tal-fond mertu tal-kawża. Dan stante illi jekk kien hemm xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali ta' xi ħadd, din kienet leżjoni tad-drittijiet fundamentali t'ommu, u mhux tiegħu, gialadarba l-kera kienet tiġi perċepita minn ommu Annunziata Bugelli *qua* użufruttwarja. Kwalsiasi dritt għal kumpens illi jista' jkollu r-rikorrent huwa per konsegwenza tal-fatt illi huwa kien l-eredi universali ta' missieru, b'dana illi għalhekk huwa għandu dritt għal kumpens soffert mill-antekawża tiegħu, u cioe missieru, bejn is-sena 1987 u s-sena 2013. Dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[12], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[13], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[14], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[15]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[16] u

[12] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[13] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[14] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[15] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[16] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022

Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et[17], u cioe illi r-rikorrent huwa wkoll entitolat għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tiegħu, stante illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wiret ir-rikorrent f'din il-kawża), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt.

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

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

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

49. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[18]:

---

[17] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[18] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

50. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

51. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[19] illi,

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations*

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed leġittimu, meħtieġ fl-interess tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

53. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

54. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[20]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[21] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed*

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

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

in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[22] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[23], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

55. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[24], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

---

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

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

56. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

57. Missier ir-rikorrent kien għalhekk limitat kemm fil-*quantum* tal-kera illi seta' jitlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tiegħu. Dan hekk kif

ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[25]:

> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.*

58. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina l-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

59. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[26] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu*

[25] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[26] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

60. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[27]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

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

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

61. Dwar il-kera illi ġiet perċepita mir-rikorrent, jirriżulta min-nota esebita mir-rikorrent illi l-kera qatt ma kienet ogħla minn **€203.12** fis-sena[28]. Dan l-ammont ġie konfermat ukoll mill-intimat Caruana, illi jixhed, *"Jiena nħallas €100 kull sitt xhur."*[29];

62. Jirriżulta mit-test tal-liġi stess illi, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, l-Att X tal-2009 introduċa mekkaniżmu illi permezz tiegħu l-kirja setgħet tiġi awmentata kull tliet snin: (a) l-ewwel nett, dan il-mekkaniżmu xorta waħda ma tax lil missier ir-rikorrent il-possibilta' illi jawmenta il-kirja kemm xtaq hu; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku[30], id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke kkunsidrati l-awmenti permessi mil-liġi;

63. In oltre, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellu missier ir-rikorrent dwar meta kien ser jirnexxilu jieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-intimat kien

[28] Vide **Dok JB1** a fol 99 tal-proċess
[29] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu, a fol 69 tal-proċess
[30] Vide Tabella ML2 f'paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 89 tal-proċess

oriġinarjament jirrisjedi fil-fond flimkien ma' missieru u ħutu, u eventwalment baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' martu, u l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[31] kien jgħid illi:

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

64. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni ta' missier ir-rikorrent tjiebet bl-Att X tal-2009, huwa baqa' marbut b'kundizzjonijiet imposti fuqu mill-Istat. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lil missier ir-rikorrent fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

65. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

66. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu

[31] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrent, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwista rimedju għall-ilmenti tiegħu bil-possibilta' illi jintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. <u>**Għaldaqstant, ikkunsidrat illi r-rikorrent akkwista l-proprjeta' fl-interita' tagħha, inkluż id-dritt t'użu u użufrutt, f'Lulju 2021, huwa ma jistax jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu minn Lulju 2021 'il quddiem**</u>;

67. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrent f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent fil-preżent, iżda r-rikorrent qiegħed jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minn missieru għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2013. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrent għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali ta' missieru qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-*

1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

69. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[32]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-

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

sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

70. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq missier ir-rikorrent piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent *qua* proprjetarju;

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

fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament bejn l-1987 u l-2013.

D. **Likwidazzjoni ta' Kumpens**

72. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent bħala eredi ta' missieru, kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji kif gia ngħad;

73. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofra leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu r-rikorrent**;

74. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rikorrent għandu dritt għal kumpens fuq tliet ishma minn tmienja (3/8) tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu bejn l-1987 u l-2013. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tagħti kumpens fuq 3/8 tal-fond in kwestjoni, għall-perjodu bejn **is-sena 1987 u s-sena 2013**;

75. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrent qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnu**;

76. Skont il-**Perit Tekniku Nicholas Mallia**[33], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2013 kien kif isegwi:

[33] Vide rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia a fol 78 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju (€) Globali
1987	1991	€ 4,560.00
1992	1996	€ 5,819.84
1997	2001	€ 7,427.76
2002	2006	€ 9,479.91
2007	2011	€ 12,099.04
2012	2013	€ 6,176.71
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 45,563.26**

77. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[34], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

[34] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*“Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta’ tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero’ kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku.” (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta’ Novembru 2001).*

*“Il-giudizio dell’arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta’ lilha mogħtija ta’ talba għan-nomina ta’ periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke’ ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta’ Ġunju 1967)*

78. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ir-rikorrent għamel xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku[35]. Fir-risposti tiegħu[36], il-Perit Tekniku rrikonoxxa illi t-tabella mmarkata Annex 1 annessa mar-relazzjoni tiegħu (cioe t-tabella bl-aġġustament skont ir-rata t’inflazzjoni) mhix tal-proprjeta’ mertu tal-kawża, iżda kkonferma illi l-valuri indikati fil-konklużjoni tar-relazzjoni tiegħu (u cioe dawk riprodotti minn din il-Qorti f’din is-sentenza) huma korretti. Minkejja illi jgħid fir-risposti tiegħu illi t-tabella t-tajba kienet ser tiġi annessa mal-istess risposti, tali tabella baqgħet ma ġietx annessa u/jew ippreżentata in atti. Din il-Qorti, iżda, għamlet il-kalkoli tagħha skont ir-rati t’inflazzjoni relattivi sabiex waslet għas-segwenti figuri:

[35] Vide **Dok JB2** a fol 120 tal-proċess
[36] A fol 141 *et seq* tal-proċess

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju (€) Annwali	Indiċi t'Inflazzjoni	Valur Lokatizju (€) Annwali Aġġustat għal Valur tal-2021[37]
1987	1991	€ 912	435.47	€ 1,853.26
1992	1996	€ 1,163.97	475.89	€ 2,164.38
1997	2001	€ 1,485.55	567.95	€ 2,314.60
2002	2006	€ 1,895.98	638.54	€ 2,627.51
2007	2011	€ 2,419.81	712.68	€ 3,004.59
2012	2013	€ 3,088.36	810.16	€ 3,373.30
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 45,563.26**		**€ 66,568.30**

79. In oltre, ż-żewġ domandi l-oħra kienu jirrigwardaw: (a) il-fatt illi l-Perit Tekniku ta valur lill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna ta' €450,000, filwaqt illi fi proċeduri oħra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-proprjeta' kienet ngħatat il-valur ta' €700,000; u (b) il-metodu ta' valutazzjoni illi uża l-Perit Tekniku. Madanakollu, din il-Qorti tinnota illi r-relazzjoni peritali esebita mir-rikorrent illi allegatament ġiet ippreżentata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[38] ma ġietx konfermata bil-ġurament quddiem din il-Qorti mill-Periti illi rrediġewha, filwaqt illi, fil-fehma tal-Qorti, il-Perit Tekniku Nicholas Mallia ta spjega komprensiva tal-mod kif wasal għall-valur lokatizju fir-relazzjoni tiegħu, b'dana illi din il-Qorti ma ssibx raġuni għalfejn tiddubitah;

[37] Il-Qorti għażlet il-valur tal-2021 stante illi kien fl-2021 illi ġiet intavolata l-kawża odjerna.
[38] **Dok JB1** a fol 121 *et seq* tal-proċess

80. Finalment, minkejja illi saret talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, din it-talba saret *fuori termine*, b'dana illi din il-Qorti kellha tiċħadha;

81. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' xi forma ta' stima oħra b'valur probatorju illi tista' tikkontesta u/jew tikkontrasta dik tal-Perit Tekniku, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

82. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin, jirriżulta min-nota tar-rikorrent esebiti in atti[39] s-segwenti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2009	€ 46.59
2010	2012	€ 185
2013		€ 197.66
	Total	**€ 1,824.17**

83. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa.*

[39] Vide **Dok JB1**, a fol 99 tal-proċess

> *Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

84. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[40]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see*

[40] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in

> *the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[41] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[42], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-*

---

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

*kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita minn missier ir-rikorrent mis-sena 1987 sas-sena 2013 kien fl-ammont ta' **(3/8) x € 1,824.17** = **<u>€ 684.06</u>**;

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, missier ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **(3/8) x € 66,568.30** = **<u>€24,963.11</u>**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 24,963.11 – **30% għall-interess ġenerali** = € 17,474.18
€ 17,474.18 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 13,979.34
€ 13,979.34 - **€ 684.06 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 13,295.28</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlettax-il elf, mitejn u ħamsa u disgħin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€ 13,295.28)**;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni;

86. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€ 5,000)**. Dan wara illi l-Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u l-fatt illi ma kienx dovut kumpens lir-rikorrent fuq il-proprjeta' fl-interita' tagħha, iżda biss fuq tliet ishma minn tmienja (3/8);

87. Hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, din il-Qorti sejra tordna illi tali kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat, stante illi l-intimat Caruana ma jaħtix għall-fatt illi l-liġijiet viġenti kienu jilledu d-drittijiet fundamentali ta' missier ir-rikorrenti.

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

88. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu *qua* eredi ta' missieru per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

89. Iżda madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrent għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrent ma kienx entitolat għal kumpens, u cioe mis-sena 2014 'il quddiem. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel studju, riċerka, u ammont sostanzjali ta' xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

90. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro***

et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et[43]**,** hija tal-fehma illi l-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrent, u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent *qua* eredi ta' missieru l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri fil-Bini, ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat għall-fond 116,117,118, Triq il-Kbira, Żejtun, Malta u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) **bejn is-sena 1987 u s-sena 2013**, u b'hekk ir-rikorrent għandu jingħata rimedji f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju;

ii. **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent *qua* eredi ta' missieru b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma' nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

[43] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent</u>** u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **tlettax-il elf, mitejn u ħamsa u disgħin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€ 13,295.28)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€ 5,000)**;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrent</u>**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-iStat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħaxx legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku, illi għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrent u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur