PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **705/2021 AD**

RITA GAUCI (KI 473558M)

JOSEPH BUGEJA (KI 721841M)

RAYMOND BUGEJA (KI 0031653M)

CARMEN SCIBERRAS (KI 1033245M)

F'ISIMHA PROPRJU U BĦALA PROKURATRIĊI GĦAN-NOM TAL-ASSENTI

ALFRED BUGEJA U NAZZARENA SIVE RENA PACE

(KIF DEBITAMENT AWTORIZZATA IN FORZA TAL-PROKURI HAWN ANNESSI BĦALA DOKS 'A' U 'B')

U SILVANA ARMLA MINN JOHN BUGEJA (KI 109049M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
DOLORES MIFSUD (KI 691431M)

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, u tal-Liġijiet viġenti, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-ewwel (1) ta' Novembru 2021, **<u>Rita Gauci et</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali sittin (60), bl-isem 'St. John' fi Triq Guze Duca, Qormi.*

   b. *Illi dan il-fond kien gie mikri lill-intimata Dolores Mifsud jew l-ante kawza taghha minn Francis Bugeja, missier ir-rikorrenti (waqt iz-zwieg tieghu ma' omm ir-rikorrenti, Antonia Bugeja), qabel is-sena 1995.*

   c. *Illi r-rikorrenti huma l-werrieta universali ta' missierhom Francis Bugeja li miet fil-5 ta' Novembru, 2007 (ara certifikat tal-mewt hawn anness bhala Dok. 'C') u ta' ommhom Antonia Bugeja li mietet fis-6 ta' Settembru, 1985 (ara certifikat tal-mewt hawn anness bhala Dok. 'D') u dan skond it-testment 'unica charta' datat 10 ta' Mejju, 1984 in atti Nutar Victor Bisazza (hawn anness bhala Dok. 'E') u t-testment tad-defunt Francis Bugeja datat 15 ta' Marzu, 2007 in atti Nutar Maria Christina Saydon (hawn anness bhala Dok. 'F').*

   d. *Illi fil-prezenti l-intimata Dolores Mifsud qed thallas kera ta' €210 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, liema kera m'ghadhiex tigi accettata mir-rikorrenti.*

e. *Illi l-kera mhallsa mill-intimata Dolores Mifsud hija wahda irriżorja u dan meta tqis illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak attwalment imhallas.*

f. *Illi l-kirja in kwistjoni hija kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009 permezz ta' liema l-kera zdiedet marginalment pero ferm 'il boghod mill-kera reali fis-suq.*

g. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling House Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.*

h. *Illi dan ifisser illi bil-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera r-rikorrenti huma effettivament preklużi milli jipperċepixxu kera ġusta għall-fond in kwistjoni.*

i. *Illi billi l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali li tiħallas għal dan il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

j. Illi bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni jew redditu reali għall-istess fond.

k. Illi r-rifjut tal-ħlas da parti tar-rikorrenti bl-istat ta' ligi attwali ma jistax iwassal ghar-ripreża tal-fond jew biex tiġi stabbilita retta ta' kera skond is-suq ħieles iżda tikkostitwixxi biss manifestazzjoni tal-oppożizzjoni tar-rikorrenti għall-istat tal-liġijiet nostrani illi kjarament qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom.

l. Illi għalhekk b'dan l-istat leġislattiv ir-rikorrenti effettivament qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li titħallas hija ferm 'il bogħod mill-valur lokatizju reali tal-istess fond.

m. Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

n. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż f'"Beyeler vs Italy nru. 3320/96" u " J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC)", nru. 44302/02, §75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'"Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal" nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

o. Illi kif diġa ġie deċiz f'bosta sentenzi tal-qrati nostrana kif ukoll tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà

tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide HuttenCzapska vs Poland (GC), nru 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others § 108).

p. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.*

q. *Illi l-valur lokatizju tal-post okkupat mill-intimata Dolores Mifsud huwa ferm u ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorernti ghandhom u ilhom tant snin jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża "Amato Gauci vs Malta" – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u "Zammit and Attard Cassar vs Malta", deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

r. *Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li l-proprjetà tagħhom ma ġietx mikrija qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-*

żmien pattwit tal-kirja jiġi fit-tmiem tiegħu, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied.

s. *Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward taghhom qed jiġu miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi b'mod illegali u/jew diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom.*

t. *Illi r-rikorrenti jagħmlu riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet 'Anthony Debono et -vs- L-Avukat Ġenerali et' (Rikors Numru 89/2018) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) kif presjeduta mill-Onor Imħallef Dr. Lawrence Mintoff LL.D. li fiha ġie deċiż u enunċjat b'mod ċar illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 li jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin jikkostitwixxu vjolazzoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tas-sidien kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.*

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

i. *Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Dolores Mifsud tal-fond bin-numru ufficjali sittin (60), bl-isem 'St. John' fi Triq Guze Duca, Qormi, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 39 tal-Liġijiet ta'*

Malta) u/jew tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Lucy Cassar (**sic**) *mill-fond de quo agitur;*

ii. *Prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma kkreatx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iv. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir- rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea; u*

v. *Tordna lill-intimata Dolores Mifsud sabiex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex tibqa' tokkupa il-fond bin-numru ufficjali sittin (60), bl-isem 'St. John' fi Triq Guze Duca, Qormi, inkwantu l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 għandha tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa (5) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar nhar it-Tlieta, ħdax (11) ta' Jannar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sebgħa (7) ta' Diċembru 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-5 ta' Novembru 2021, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar it-18 ta' Novembru 2021, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;*

   b. *Illi in suċċint, ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimata Dolores Mifsud għal-fond ta' abitazzjoni **60, 'St. John', Triq Ġuże Duca, Ħal-Qormi**, u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u/jew fl-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u/jew fl-Artikolu 41 ta' l-istess Konvenzjoni;*

   c. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li ġejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*

   d. *Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw **prova tal-ftehim tal-kirja** li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit <u>meta bdiet il-kirja</u> u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimata Dolores Mifsud*

tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

e. *Illi ikun xieraq ukoll illi r-rikorenti jippreżentaw* ***prova tat-titolu****. Dan qed jingħad fid-dawl illi l-fatti riżultanti sa issa huma biss s-segwenti –*

Il-prokuri esebiti mir-rikorrenti u mmarkati bħala Dok A u B juru illi Maria Carmela sive Carmen Sciberras ID 1033245M fl-2019 ingħatat prokura speċifika minn ħutha Alfred Buġeja u Nazzarena sive Rita Buġeja sabiex hija: tkun tista' tidher f'isimhom fil-konvenju u fil-kuntratt ta' bejgħ tal-garaxx li jinsab fit-Triq ir-Ragħaj Ħal Qormi, tkun tista' tirċievi l-flus minn tali trasferiment, tħallas it-taxxi, tara li jsir dak kollu li huwa neċessarju fl-immobli msemmi fil-prokura, tiggarantixxi l-bejgħ skond il-liġi billi tagħti ipoteka ġenerali fuq il-beni preżenti u futuri, tidher f'isimhom fi kwalunkwe kawża illi jistgħu ikunu parti fiha, tidher f'isimhom fil-proċedura causa mortis, u eventwalment tittrasferixxi l-fondi emanenti mill-bejgħ tal-immobbli msemmi fil-prokura fil-kontijiet bankarji ta' Alfred Buġeja u Nazzarena sive Rita Buġeja;

Iċ-ċertifikat tal-mewt li ġie esebit mar-rikors promotur, immarkat bħala Dok Ċ, jistabilixxi illi missier ir-rikorrenti u ċioe Francesco sive Francis Buġeja ID 358219M miet nhar il-5 ta' Novembru 2007;

Iċ-ċertifikat tal-mewt immarkat bħala Dok D jistabilixxi illi martu Antonia Buġeja mietet nhar is-6 ta' Settembru 1985;

It-testment unica charta li sar fl-1984, sena qabel ma mietet Antonia Buġeja, mmarkat bħala Dok E, jindika li a tenur tat-tielet artikolu, il-koppja Buġeja ħallew id-dar ta' Ħal Qormi bin-numru 210 u l-garaxx 210A fl-istess triq lil binthom Rita Gauci. Salv għal din id-disposizzjoni hawn imsemmija, l-koppja, ħallew a tenur tal-ħames artikolu ta' l-imsemmi testment, l-assi kollha tagħhom lis-sitt (6) uliedhom. Ikun

xieraq illi r-rikorrenti jippreżentaw fl-atti d-dikjarazzjoni causa mortis li għamlu wara l-mewt ta' Antonia Buġeja sabiex jiġi stabbilit liema immobbli għaddew għand min, u jekk il-fond mertu ta' din il-kawża u ċioe ***60, 'St. John', Triq Ġużè Duca, Ħal-Qormi*** *kienx jifforma parti mill-patrimonju tad-decujus;*

It-testment ta' missier ir-rikorrenti li sar fl-2007, wara l-mewt ta' martu Antonia Buġeja, huwa mmarkat Dok F. It-testatur permezz tat-tielet Artikolu ta' l-imsemmi testment innomina lis-sitt (6) uliedu bħala eredi universali; in kwantu għal Rita Gauci b'sehem ta' terz indiviż, u in kwantu tal-bqija ta' uliedu għal żewġ terzi indiviżi f'ishma u porzjonijiet indaqs bejniethom. Fil-Ħames Artikolu ta' dan it-testment jissemma garaxx iżda ma jissemmix il-fond mertu ta' din il-kawża. Ikun xieraq għalhekk li r-rikorrenti jippreżentaw vera kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis li saret wara l-mewt tal-missier sabiex jiġi stabbilit liema immobbli għaddiet għand min, u jekk il-fond mertu ta' din il-kawża kienx tassew jifforma parti mill-patrimonju tad-decujus;

f. *Illi fil-mertu, r-rikorrenti jilmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali "kif sanċiti inter alia* ***fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll*** *tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)". Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jirrileva illi skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, joħloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ġid komuni. L-esponent jirrileva li skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq*

imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedente t-30 t'April 1987[1];

g. *Illi safejn ir-rikorrenti qedgħin jalludu għal vjolazzjoni taħt* ***l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn non si tratta ta' teħid forzuz tal-fond de quo jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat ta' l-użu tal-istess propjeta' mis-sidien, li kif spjegat aktar il-fuq f'dina r-risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu;*

h. *Illi inoltre sakemm ir-rikorrenti qegħdin jattakaw it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tar-rikorrenti hija rreċevibli fit-termini tal-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Di piu', l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' – bħala inċidentali għal kirja'. Għaldaqstant* ***il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****;*

i. *Illi* ***bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009****, l-ammont tal-kera li s-sidien jirċievu beda' jogħla kull tlett (3) snin skond l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni semmai immiljoraw l-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk l-ilment dwar*

[1] *Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* ***Ebda ksur*** *tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew* ***tal-Artikoli 1*** *sa 3 (inklużi)* ***tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987*** *jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002,* ***ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap 319]****.*

sproporzjon bejn il-valur tas-suq u l-valur tal-kera u l-lanjanza mressqa minnhom dwar ksur tad-drittijiet tagħhom, ma treġiex;

j. *Illi* ***bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021*** *mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera / ir-'Rent Regulation Board' sabiex l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu* ***proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera*** *abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet '****Gauci Rita et vs. Mifsud Dolores****' **[Rikors 810/2021 LC]** u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentament, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;*

k. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq diskriminazzjoni a tenur ta' l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jgħid illi t-trattament diskriminatorju li minnu qedgħin jilmentaw ir-rikorrenti mhux imsejjes fuq l-ebda waħda mill-kawżali mħarsa mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, u għaldaqstant dan l-artikolu ma jgħoddx għall-każ li din l-Onorabbli Qorti għandha quddiemha. F'kuntest simili, din l-Onorabbli Qorti hekk kif diversament preseduta, fis-sentenza riċentissima fl-ismijiet Avukat Dottor Anna Mallia et vs l-Avukat tal-Istat et, tat-12 ta' Novembru 2021, stabbilit illi l-Artikolu 14 ma jistax jiġi invokat b'suċċess f'kawżi ta' din ix-xorta –*

> *'Din il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprojbixxi d-diskriminazzjoni għal kull*

raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Il-Qorti tikkonsidra li dawn id-disposizzjonijiet ma jħallu l-ebda dubju li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u għaldaqstant din il-Qorti qegħda tiċħad l-ewwel talba tagħhom fejn din hija magħmula taħt l-artikolu msemmi'.

l. Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem, u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fl-Att X tal-2009 ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;

m. Illi fir-rigward tat-talbiet mressqa mir-rikorrenti, l-esponent jeċepixxi -

<u>Rigward l-ewwel talba</u>

Illi safejn ir-rikorrenti qed jitolbu l-iżgumbrament ta' ċerta Lucy Cassar mill-fond de quo, l-esponent jgħid li minn qari komplet tar-rikors promotur jirriżulta illi dina l-persuna m'għandha l-ebda sehem f'din il-kawża, għax apparti l-esponent li huwa intimat, l-unika persuna oħra intimata hija Dolores Mifsud. Għaldaqstant, l-ewwel talba rikorrenti għandha tiġi miċħuda;

<u>In kwantu t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet</u>

Illi safejn ir-rikorrenti fit-tieni, it-tielet u r-raba talbiet jirreferu għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea sabiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiddikjara, tillikwida u tikkundanna li jitħallas kumpens, l-

esponent jgħid illi l-akkoljiment ta' dawn it-talbiet mhux mistħoqq u huma msejjsa fuq artikolu żbaljat tal-Konvenzjoni. Is-sentenza mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti hekk kif diversament preseduta nhar l-14 ta' Jannar 2021, fl-ismijiet Catherine armla minn Thomas Cauchi vs l-Avukat Ġenerali, stabbilit –

> *'**Illi l-kumpens jitħallas mhux bis-saħħa tal-art. 41 tal-Konvenzjoni, kif qed tippretendi r-rikorrenti, billi dik id-disposizzjoni ma tgħoddx għall-Qorti nazzjonali.** Il-kumpens jitħallas bis-saħħa ta' ordni tal-qorti mogħti taħt l-art. 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea'.*

<u>Rigward l-aħħar u l-ħames talba</u>

Illi safejn ir-rikorrenti qedgħin jitolbu li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jiġi ddikjarat inkonsistenti mal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi illi kif spjegat fil-punti 7 u 8 ta' din ir-risposta, din il-ħames u l-aħħar talba hija wkoll rreċevibbli, u għandha għalhekk bħat-talbiet l-oħra kollha preċedenti, tiġi miċħuda;

Illi fl-aħħarnett, jekk permezz ta' l-aħħar u l-ħames talba tar-rikorrenti, senjatament fejn huma qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti "tordna lill-intimata Dolores Mifsud sabiex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex tibqa' tokkupa l-fond bin-numru uffiċjali sittin (60), bl-isem 'St. John', fi Triq Ġużè Duca, Qormi.." jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimata Dolores Mifsud mill-fond inkwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar talba bħal din. Konsegwentement, u jekk dan huwa l-każ, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

n. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

   i. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioe li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*

   ii. *Il-fatt li anke kieku l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċerteza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

   iii. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjeta' in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

   iv. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilini;*

o. *Illi di piu, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini;*

p. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom;*

q. *Illi di piu, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjeta' in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1*

ta' Ġunju 2021. Di piu, m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;

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

6. Finalment, permezz ta' risposta datata għaxra (10) ta' Diċembru 2021, l-intimata **<u>Dolores Mifsud</u>** ippremettiet:

   a. *Preliminarjament, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti naqsu li jeżawrixxu r-rimedji ordinarji disponibbli skond il-liġi;*

   b. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom, in kwantu jirrigwardaw il-kiri sat-8 t'April 2021 tal-fond 60, Triq Ġuże Duca, Qormi;*

   Kienu l-awturi tar-rikorrenti, li b'għażla tagħhom u b'liberta' sħiħa, krew dan il-fond lill-esponenti u lil żewġha, meta kienet diġa' fis-seħħ l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Dak iż-żmien l-esponenti u żewġha kienu miżżewġin u bit-tfal żgħar, u missier ir-rikorrenti krielhom dan il-mezzanin sabiex jistabilixxu fih ir-residena ordinarja tiegħu, u tal-familja tagħhom, bi ftehim ċar li kellhom jirrinovawh spejjeż tagħhom b'żieda mal-ħlas tal-kera miftiehem. Il-kera ddeterminaha liberament missier ir-rikorrenti, u l-esponenti u żewġha aċċettaw. Ir-rikorrenti, b'għażla tagħhom, baqgħu jirċievu l-kera anke wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom, bl-awmenti stipulati fil-liġi, mingħajr riżerva jew opposizzjoni;

c. *Preliminarjament ukoll, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti in kwantu huma qatt ma kkontestaw l-ammont tal-kra offrut lilhom mill-esponenti dwar dan il-fond, u lanqas qatt ma talbu żidiet;*

d. *Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, l-esponenti mhix leġittima kuntradittriċi fil-kawża preżenti, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju, billi min-natura tagħha stess din l-azzjoni tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;*

e. *Fil-mertu, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw li l-awturi tagħhom kienu sidien ta' dan il-fond, u li huma llum ukoll sidien u ħallsu t-taxi dovuti dwar dik it-trasmizzjoni;*

f. *Fil-mertu wkoll, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw minn ġiegħelhom jikru lill-esponenti u lil żewġha bil-mod kif krewlhom;*

g. *F'kull każ ukoll, u mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-**art. 37** tal-Kostituzzjoni, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;*

h. *Mingħajr preġudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

Mhux minnu li l-protezzjoni mogħtija lill-esponenti bid-disposizzjonijiet kollha tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Att X tal-2009 mhix ġusta, jew toħloq żbilanċ ta' proprozjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-esponenti. Jekk

*xejn, kienet biss ir-restrizzjoni antika stipulata fl-**art. 4(1)(b)** tal-Kap 69, dwar kera massima li ma teċċedix 40% tal-kera li bih dan il-fond kien, jew seta', jinkera qabel l-4 ta' Awwissu 1914 li tista' titqies illum li toħloq żbilanċ sproporzjonat. Effettivament, pero, din ir-restrizzjoni tilfet l-effikaċja tagħha bid-dħul fis-seħħ bl-Att X tal-2009 ta' kera minimu ta' €185 fis-sena għal fondi residenzjali, li ċertament huwa ogħla mill-massimu stabbilit fl-**art. 4(1)(b)** fuq imsemmi;*

Għajr għar-restrizzjoni hekk reża ineffikaċi, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) tagħti rimedji effettivi lir-rikorrenti, bħala s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawża, biex jitolbu aġġustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realta' tas-suq tal-lum;

i. *Konsegwentement, in kwantu diretta biex tottjeni rimedju għall-ksur tad-dritt fundamentali tagħha għal rimedju effetiv, l-azzjoni tar-rikorrenti hija wkoll bla fondament legali u fattwali;*

j. *Mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta kontra l-esponenti, kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew jew qed isofru ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għal ħelsien minn diskriminazzjoni hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex l-esponenti dejjem wettqet l-obbligi kuntrattwali u legali kollha fil-konfront tar-rikorrenti;*

k. *F'kull każ u mingħajr preġudizzju, m'hemmx raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti għandha tiddikjara li l-esponenti ma tistax tistrieħ aktar fuq il-protezzjoni offruta lilha sa issa mil-liġijiet li semmiet biex tibqa' tokkupa dan il-fond.*

L-esponenti għandha kirja valida skond il-liġijiet viġenti, li kif fuq spjegat jagħtu wkoll rimedju effettiv lir-rikorrenti sabiex jottjenu varjazzjoni

xierqa fil-kera u fil-kundizzjonijiet, f'bilanċ xieraq maċ-ċirkostanzi tagħhom u tal-esponenti, u mal-qies, valur u potenzjal tal-fond in kwestjoni;

l. *F'kull każ ukoll, l-esponenti wkoll għandha dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħha, tal-familja u ta' darha. Inoltre, l-iżgumbrament tal-esponenti minn darha fl-eta' ta' 90 sena, mingħajr nuqqas jew ksur kuntrattwali jew legali da parti tagħha, meta m'għandhiex lok ieħor fejn toqgħod u mezzi biex ikollha post fejn tirrisjedi, jikkostitwixxi trattament inuman u degradanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħha;*

m. *Għar-raġunijiet fuq esposti u dawk ir-raġunijiet l-oħra li ser jinġiebu waqt is-smigħ tal-kawża, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

7. Waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond 60, St John, Triq Ġuże Duca, Ħal Qormi, minn Frar 1987 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Mejju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta' Ġunju 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Rita Gauci et** datat l-ewwel (1) ta' Novembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) prokura ta' Alfred Bugeja (**Dok A** a fol 5-6 tal-proċess); (b) prokura ta' Nazzarena Pace (**Dok B** a fol 7-8 tal-proċess); (c) ċertifikat tal-mewt ta' Francis Bugeja (**Dok C** a fol 9 tal-proċess); (d) ċertifikat tal-mewt ta' Antonia Bugeja (**Dok D** a fol 10 tal-proċess); (e) testment datat 10 ta' Mejju 1984 in atti tan-Nutar Victor Bisazza (**Dok E** a fol 11 *et seq* tal-proċess); (f) testment tal-15 ta' Marzu 2007 in atti tan-Nutar Maria Christina Saydon (**Dok F** a fol 14 *et seq* tal-proċess);

10. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Carmen Sciberras** a fol 19 tal-proċess;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata sebgħa (7) ta' Diċembru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Dolores Mifsud** datata għaxra (10) ta' Diċembru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond 60, St John, Triq Ġużè Duca, Ħal Qormi, minn Frar 1987 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 44 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Mejju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta' Ġunju 2022;

15. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Maria Carmela sive Carmen Sciberras** a fol 91 tal-proċess, u t-tliet (3) dokumenti annessi miegħu;

16. Rat l-affidavit tal-intimata **Dolores Mifsud** immarkat **Dok DM1** a fol 106 tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sittax (16) ta' Mejju 2023 a fol 107 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sbatax (17) ta' Lulju 2023 a fol 113 *et seq* tal-proċess;

19. Rat illi l-intimata Dolores Mifsud naqset milli tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilha konċess;

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

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tal-Ftehim tal-Kirja</u>

22. Fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jippreżentaw prova tal-ftehim tal-kirja li qed tiġi attakkata f'din il-kawża, sabiex jiġi determinat meta bdiet il-kirja u li l-intimata Dolores Mifsud tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

23. Fl-ewwel affidavit tagħha, **Carmen Sciberras** tikkonferma bil-ġurament tagħha illi l-fond inkera lill-intimata Dolores Mifsud *"'il fuq minn 50 sena ilu"*[2]. Tikkonferma wkoll l-intimata **Dolores Mifsud** fl-affidavit tagħha, *"Ftit*

[2] A fol 19 tal-proċess

wara li żżewwiġna, u cioe madwar is-sena 1961/1962, konna krejna l-fond bin-numru 60, 'St John', Triq Ġuże Duca, Ħal Qormi."

24. Hekk jirriżulta illi l-kirja ilha viġenti sa minn ferm qabel is-sena 1995, b'dana illi jirriżulta għalhekk illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna hija waħda protetta mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

25. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk titqies bħala **sorvolata**, u l-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. It-Titolu tar-Rikorrenti

26. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrenti għandhom jippreżentaw prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwestjoni;

27. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[3]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

[3] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

28. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[4], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[5], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

29. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[6] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li*

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[5] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[6] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

30. Mill-atti jirriżulta illi:

a. Antonia Bugeja mietet nhar is-sitta (6) ta' Settembru 1985 (**Dok D** a fol 10 tal-proċess). Permezz ta' testment *unica charta* datat għaxra (10) ta' Mejju 1984 pubblikat fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (**Dok E** a fol 11 *et seq* tal-proċess), Antonia Bugeja u żewġha ħallew lil xulxin b'titolu ta' legat l-użufrutt tal-beni immobbli kollha, ħallew lil binthom Rita Gauci proprjeta' f'Ħal Qormi illi mhix mertu ta' din il-kawża, u nnominaw lil uliedhom Alfred, Joseph, Nazzarena mart Joseph Pace, Carmela mart Joseph Sciberras, John u Raymond aħwa Bugeja, fi kwoti ndaqs bejniethom, eredi universali tagħhom. Għaldaqstant, gialadarba hawnhekk wieħed qiegħed jitkellem dwar kera, mal-mewt ta' Antonia Bugeja, kien missier ir-rikorrenti, u cioe Francis Bugeja, illi, *qua* użufruttwarju tal-proprjeta' mertu tal-kawża, akkwista d-dritt ta' sid-il-kera fuq in-nofs inidiviż tal-fond mertu tal-kawża illi kien jappartjeni lil martu Antonia Bugeja. Għal kull buon fini jiġi dikjarat illi l-proprjeta' mertu tal-kawża ġiet imsemmija wkoll fid-denunzja ta' Antonia Bugeja, datata disgħa (9) ta' Diċembru1985 (a fol 92 *et seq* tal-proċess);

b. Francis Bugeja miet nhar il-ħamsa (5) ta' Novembru 2007 (**Dok C** a fol 9 tal-proċess). Permezz ta' testment illi fih irrevoka u annulla t-testment tiegħu tal-għaxra (10) ta' Mejju 1984, u cioe t-testment tal-ħmistax (15) ta' Marzu 2007 (**Dok F** a fol 14 *et seq* tal-proċess), huwa nnomina bħala eredi universali tiegħu lil bintu Rita mart John Gauci in kwantu għal terz porzjon indiviż (1/3), u lil uliedu l-oħra Alfred, Joseph, Nazzarena divorzjata minn Joseph Pace, Carmela mart Joseph Sciberras, John u Raymond aħwa Bugeja in kwantu għal żewġ terzi porzjoni indiviżi (2/3). Għal kull buon fini jiġi dikjarat illi l-fond mertu tal-kawża huwa msemmi fid-dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata nhar l-għaxra (10) t'April 2008 fl-atti tan-Nutar Dr M'Christina Saydon (a fol 96 *et seq* tal-proċess);

c. John Bugeja ġie nieqes nhar l-ewwel (1) t'April 2013, u jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* addizzjonali pubblikata nhar il-ħamsa (5) ta' Lulju 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa (a fol 98 *et seq* tal-proċess) illi permezz ta' testment *unica charta* pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tat-tlieta (3) ta' Marzu 2008, huwa nnomina u istitwixxa b'eredi universali tiegħu lil martu Salvina Bugeja. Għaldaqstant, Salvina Bugeja akkwistat sehem John Bugeja mill-proprjeta' mertu tal-kawża;

d. L-intimata **Dolores Mifsud** tgħid fl-affidavit tagħha, *"fil-bidu konna nħallsu l-kera lis-sid Francis Bugeja u wara li ġie nieqes hu bdejna nħallsuha lit-tifla tiegħu Rita Gauci"* (a fol 106 tal-proċess). Jidher għalhekk illi Dolores Mifsud kienet tirrikonoxxi lil Francis Bugeja bħala sid-il-kera, u, eventwalment, lil uliedu bħala l-istess;

31. Din il-Qorti tqis għalhekk illi r-rikorrenti rnexxielhom jagħtu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża, u sejra tqis din l-eċċezzjoni bħala

sorvolata, b'dana illi tiddikjara illi sejra **tastjeni** milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

C. Leġittimu Kontradittur

32. Fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Dolores Mifsud issostni illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fil-proċeduri odjerni, u għandha għalhekk tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Inoltre, imbagħad, fil-ħdax (11)-il paragrafu tar-risposta tagħha, hija teċċepixxi illi kwalunkwe pretensjoni tar-rikorrenti li sofrew jew qed isofru ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għal ħelsien minn diskriminazzjoni hija bla fondament fil-fatt u fid-dritt, għaliex hija dejjem wettqet l-obbli kuntrattwali u legali kollha fil-konfront tar-rikorrenti;

33. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Mifsud m'għandhiex 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-rikorrenti u l-istess intimata. Għaldaqstant, l-intimata Mifsud kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

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***[7]*:*

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

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-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***[8]:

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

[...] 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].

[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 parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

36. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi, hekk kif teċċepixxi fil-ħdax (11)-il paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Mifsud ma tistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix 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***[9]:

> *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 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-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Mifsud mhux sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

[9] 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

38. Din il-Qorti qiegħda għalhekk **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata Mifsud fir-raba’ (4) paragrafu tar-risposta tagħha, iżda **<u>tilqa’</u>** l-eċċezzjoni minnha sollevata fil-ħdax (11)-il paragrafu tar-risposta tagħha.

D. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta</u>

39. Ir-rikorrenti oriġinarjament talbu lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta’ ta’ kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b’mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta’ ta’ kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b’mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta’ liġi applikabbli għal dak it-teħid ta’ pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta’ kumpens xieraq;*
>
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta’ aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b’liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta’ u l-ammont ta’ kull kumpens li għalih tista’ tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta’ dak il-kumpens; u*
>
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f’dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta’ appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f’Malta:*
>
> *[...]*

40. Madanakollu, fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti mbagħad jissottomettu, *“Illi l-leżjoni hija tad-dritt fundamentali sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni Ewropea li tifforma parti mil-liġi nostrana għalkemm mhux tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.”*[10] Iżidu wkoll, *“(i) l-ewwel talba tiġi milqugħa pero abbażi biss tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea”*[11];

41. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, stante illi jidher illi huma stess qegħdin jirrinunzjaw għalihom.

E. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

42. 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.*

---

[10] Vide para 7 tan-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 110 tal-proċess
[11] Vide para 13 tan-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 112 tal-proċess

43. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[12]:

> *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).*

44. 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

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

tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

45. 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***[13] 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;

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

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnu qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, meħtieġ għall-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

47. 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;

48. 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.*[14]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[15] 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*

---

[14] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[15] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[16] 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'

[16] 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)

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], *"[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."*;

49. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[18], 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

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

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.

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;

50. 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.

51. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[19]:

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'.

52. 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-rikorrenti u l-antekawża tagħhom:

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

53. 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

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

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***[20] 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 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.*

54. 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***[21]:

> *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-*

[20] 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)
[21] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

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]

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.

55. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, ir-rikorrenti **Carmen Sciberras**, fl-affidavit tagħha[22], tgħid illi l-kirja kienet oriġinarjament fl-ammont ta' **LM30** fis-sena, imbagħad telgħet għal **€185** skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, b'awmenti kull tliet snin illi wasslu sabiex illum titħallas kera ta' **€210** fis-sena;

56. 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

[22] A fol 91 tal-proċess

ma tax lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom il-possibilta' illi jawmentaw il-kirja kemm xtaqu huma; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku[23], id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke kkunsidrati l-awmenti permessi mil-liġi;

57. In oltre, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[24] 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:*

58. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom 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 lir-rikorrenti u l-antekawża tiegħu fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[23] Vide Tabella 2.9.1 f'Dok 2.9 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 81 tal-proċess
[24] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

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

59. 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;

60. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Jidher illi r-rikorrenti ħadu vantaġġ mill-bidla fil-liġi, stante illi fil-para 4(ii) tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jinformaw lil din il-Qorti illi permezz ta' deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħtija fl-ewwel (1) ta' Marzu 2023 fl-ismijiet ***Rita Gauci et vs Maria Dolores Mifsud et*** **(Rik Nru 810/2021 LC)**, il-kera ġiet awmentata għal €5,200 fis-sena[25];

61. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[26]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovedi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap 69***

[25] A fol 109 tal-proċess
[26] Rik Kost Nru 127/2022, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ C Falzon Scerri, 3 ta' Frar 2023 (in ġudikat)

tal-Liġijiet ta' Malta *huwa konformi mal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust" minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

[...]

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilta' li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.

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

63. 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.*

64. 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***[27]

> *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-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.*

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

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

rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bħala proprjetarji;

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

D. Il-Kirja ngħatat b'mod Liberu u Volontarju

67. Fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Mifsud teċċepixxi l-karenza tal-interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnhom, stante illi l-awturi tar-rikorrenti krew il-fond lilha u lil żewġha b'għażla tagħhom u b'liberta' sħiħa;

68. Minkejja illi din il-Qorti taqbel illi huwa preżunt illi l-antenati tar-rikorrenti kienu jafu x'kien jiddetta r-reġim legali dwar il-kirjiet fiż-żmien meta nkera l-fond in kwestjoni, u taw il-fond b'kirja lill-intimata b'mod liberu u volontarju, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[28]:

> *27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional*

[28] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

69. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[29]:

28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase

[29] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.

70. Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[30], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għal dik sollevata fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta', u tgawdija

[30] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

> *paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero' trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.*

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża 'l fuq minn tletin (30) sena ilu, bl-istess mod illi tletin sena ilu ma setgħux l-antekawża tar-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-antekawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, u ma kellhom l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021) għajr illi jippreżentaw ir-rikors odjern sabiex tiġi indirizzata l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

71. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-intimata Mifsud ma tistax issib konfort fil-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti daħlu fi ftehim lokatizju b'mod volontarju aktar minn tletin (30) sena ilu, stante illi ċ-ċirkostanzi ekonomiċi llum huma differenti ferm minn dawk illi kienu fiż-żmien meta bdiet il-kirja in kwestjoni. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata Mifsud fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tagħha.

F. **L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem**

72. L-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

> *It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f' din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status ieħor.*

73. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jsostnu illi s-sitwazzjoni hija diskriminatorja stante illi sidien oħra li l-proprjeta' taħghom ma ġietx mikrija qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, kellhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja jiġi fit-tmiem tiegħu;

74. Madanakollu, ir-rikorrenti mbagħad jonqsu milli jressqu xi prova illi turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnhom impunjata persuni oħra fl-istess sitwazzjoni bħal tagħhom ġew trattati differenti minnhom. Saħansitra lanqas jorbtu l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi elenkati fl-Artikolu 14. Jonqsu wkoll ir-rikorrenti saħansitra milli jittrattaw l-allegazzjoni tagħhom illi sofrew trattament diskriminatorju fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom;

75. Konsegwentement, **din il-Qorti ma tistax issib leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

E. **L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern**

76. Fit-tieni (2), tielet (3) u raba' (4) talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

77. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[31], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa* [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

78. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi

[31] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha* [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

79. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi minkejja illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, ir-rikorrenti xorta waħda jistgħu jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

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

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

81. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ir-rikorrenti**;

82. Il-Qorti taqbel mal-partijiet illi ma jistax jingħata kumpens għall-perjodu preċedenti għas-sena 1987, u dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-*

Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4." L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

83. In oltre, għandu jingħad illi fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[32], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[33], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[34], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[35]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[36] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[37], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wirtu r-rikorrenti f'din il-kawża[38]), 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;

84. Finalment, hekk kif ġia ġie diskuss aktar 'il fuq f'din is-sentenza, **m'huwiex dovut lir-rikorrenti kumpens għall-perjodu wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021**;

85. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom u mill-antekawża tagħhom**;

---

[32] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[33] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[34] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[35] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[36] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[37] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[38] Vide **Dok S1** a fol 7 *et seq* tal-proċess

86. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[39], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€) Globali**
1987	1991	€ 752
1992	1996	€ 1,232
1997	2001	€ 2,201
2002	2006	€ 2,951
2007	2011	€ 4,624
2012	2016	€ 4,396
2017	2021	€ 6,346
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 112,510**

87. 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***[40], 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*

[39] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 44 *et seq* tal-proċess.
[40] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi</u>

għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

88. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tul is-snin, din il-Qorti sejra tieħu bħala *punto di partenza* ċ-ċifri illi jirriżultaw mit-tieni affidavit tar-rikorrenti **Carmen Sciberras**[41], illi kkonfermat bil-ġurament tagħha illi l-kirja kienet oriġinarjament fl-ammont ta' **LM30**, imbagħad żdiedet għal **€185,** u sussegwentement ġiet awmentata skont il-liġi għaċ-ċifra ta' **€210** illi titħallas preżentement. A bażi taż-żidiet fl-indiċi t'inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra s-segwenti figuri approssimattivi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2009	€ 69.90
2010	2012	€ 185.00
2013	2015	€ 195.00
2016	2018	€ 200.00
2019	2021	€ 210.00
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 3,977.70**

89. 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*

[41] A fol 91 tal-proċess

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

90. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[42]:

> *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*

---

[42] 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)

in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate 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***[43] 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***[44], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li*

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

Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)" u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€3,977.70</u>**;

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€112,510</u>**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€112,510 – **30% għall-interess ġenerali** = € 78,757
€ 78,757 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 63,005.60
€ 63,005.60 - **€ 3,977.70 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 59,027.90</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disgħa u ħamsin elf u sebgħa u għoxrin Ewro u disgħin ċenteżmu (€ 59,027.90)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti illi jirrifletti s-sehem illi kull rikorrent għandu mill-proprjeta' in kwestjoni;

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

92. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **disat elef Ewro (€9,000),** liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti illi jirrifletti s-sehem illi kull rikorrent għandu mill-proprjeta' in kwestjoni. 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.

G. Żgumbrament tal-Intimata

93. Fil-ħames (5) talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mill-imsemmija liġijiet sabiex tibqa' tokkupa l-fond mertu tal-kawża;

94. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti stess imbagħad jissottomettu, *"Ovvjament għandu jiġi kunsidrat fir-rigward tat-talba numru (v) biex titneħħa l-protezzjoni tal-liġi lill-kerrejja l-intimata Maria Dolores Mifsud, bl-iżviluppi leġislattivi illi kien hemm u dawk ġurisprudenzjali li segwew minn tali żviluppi leġislativi, u cioe l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, din it-talba tar-rikorrenti mhijiex se tirnexxi għaliex għandhom rimedju – li diġa pprevalew irwieħhom minnu, kif imfisser f'para 4(ii) ta' din in-nota – sabiex jawmentaw il-kera."*[45]

95. Mill-premess, il-Qorti tifhem illi r-rikorrenti qed jirrinunzjaw għall-ħames (5) talba tagħhom, u sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tagħha.

[45] Vide para 9 fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, a fol 111 tal-proċess

H. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

96. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom 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;

97. <u>Madanakollu</u>, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi kien hemm talbiet rikorrenti illi ma ġewx milqugħa, b'mod partikolari f'dak illi kien jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

98. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti, bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Dolores Mifsud tal-fond mertu tal-kawża, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**. Mill-kumplament, il-Qorti **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-talba rikorrenti in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u in kwantu ssir

referenza għall-iżgumbrament tal-inkwilina Mifsud, u **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **<u>Tilqa' *in parte* t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma kkreax bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina. **<u>Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha</u>** ;

(iii) **<u>Tilqa' *in parte* t-tielet talba</u>**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **disgħa u ħamsin elf u sebgħa u għoxrin Ewro u disgħin ċenteżmu (€ 59,027.90)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **disat elef Ewro (€ 9,000)**, liema kumpens għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti illi jirriflettu s-sehem illi kull rikorrent għandu mill-fond mertu tal-kawża. **<u>Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha.</u>**

(iv) **<u>Tilqa' *in parte* r-raba' talba</u>**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati. **<u>Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha</u>**;

(v) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ħames talba rikorrenti għar-raġunijiet imsemmija f'din is-sentenza;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti, u ħames partijiet minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur