PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **470/2022 AD**

CARMEN DEBONO (KI 666648M)
JOSEPHINE GRECH (KI 323943M)
ANNA SCHEMBRI (KI 569743M)
SONIA FARRUGIA (KI 3375M)
NOEL SCHEMBRI (KI 336472M) U
ROBERT SCHEMBRI (KI 568878M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
MARIA ASSUNTA CAUCHI (KI 45150M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

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, kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew l-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sebgħa (7) ta' Settembru 2022, **Carmen Debono et** ippremettew illi:

   a. *Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjetà ossia l-fond 38, Triq Betta, Tarxien (Dok.'A').*

   b. *L-inkwilina ilha tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal- Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   c. *Illi għalhekk l-intimata baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas kera baxxa (illum €200 fis-sena) (Dok. 'B'), illi hija dik il-kera massima li jipprospetta 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-propjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ;*

   d. *Illi huwa stat ta' fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill intimat li jibqa' jgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet*

Governattivi. Dan irriżulta għal relazzioni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit;

e. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privata mill-propjetà tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

f. *Il-livell baxx ta' kera l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

g. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.*

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

i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond numru 38, Triq Betta, Tarxien, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji,*

sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*

v. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbatax (14) ta' Settembru 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbgħa (4) ta' Novembru 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 għaxra (10) t'Ottubru 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova** rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u **jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni;*

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

   c. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija **intempestiva** stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu*

ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;

d. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistux jilmentaw dwar perjodi* ***qabel ma huma kellhom titolu*** *fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

e. *Illi l-esponent huwa dubbjuż x'interess ġuridiku għandha r-rikorrenti Anna Schembri u għalhekk ikun idoneu li r-rikorrenti jiċċaraw l-interess ġuridiku tal-imsemmija Anna Schembri f'dawn il-proċeduri;*

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

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

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

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

j. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

k. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ* ***tal-Att XXIV tal-2021****, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-*

*rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

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

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

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

o. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-*

ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

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

q. *Illi f'kull każ u fir-rigward tal-ħames talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata inkwilina mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

r. *Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

s. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

t. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta datata sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2022, l-intimata **<u>Maria Assunta Cauchi</u>** eċċepiet:

   a. *Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu iwiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u hija kull ma ghamlet huwa li osservat il-Ligi vigenti.*

   b. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement ghandhom jigu michuda.*

   c. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-lstat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-lstat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali;*

   d. *Illi l-esponenti qieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk ma hijiex qed tippregudika id-drittijiet tar-rikorrenti.*

   e. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jinghad li l-Istat igawdi margini wiesa ta' apprezzament*

fl-interess generali u ghalhekk ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xieqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess generali.

f. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li bl-emendi introdotti permezz tal-Att Nru XXIV tal-2021, dawn l-istess emendi holqu bilanc u proporzjonalita u ma huwiex impossibbli ghas-sid li jirriprendi lura l-fond billi hemm rimedju ordinarji disponibbli. Filfatt ir-rikorrenti prezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet* ***Carmen Debono et vs Maria Assunta Cauchi et*** *bir-Rikors Numru 67/2022NB li permezz tieghu r-rikorrenti talbu l-izgumbrament ta' l-esponenti f'kaz li dan ma tissodisfax it-test tal-mezzi u l-awment fil-kera f'kaz li l-istess esponenti tissodisfa test tal-mezzi.*

g. *Illi finalment, l-esponenti ma ghandiex tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Ligi izda semplicment mxiet mall-Ligi li ghadha fis-sehh.*

h. *Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez*

i. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.*

7. Waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond 38, Triq Betta, Ħal Tarxien, mill-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Mejju 2021. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Carmen Debono et** datat sebgħa (7) ta' Settembru 2022 u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) testment ta' Carmelo Schembri, pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino nhar l-għoxrin (20) t'Ottubru 1982, denunzja ta' Carmelo Schembri datata erbgħa (4) ta' Frar 1987, u dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Pamela Mifsud Bonnici nhar l-ewwel (1) t'Awwissu 2003 (kollettivament immarkati **Dok A** a fol 4 *et seq* tal-proċess); u (b) irċevuti tal-ħlas tal-kera għas-snin 2019 u 2020 (**Dok B** a fol 21 tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata għaxra (10) t'Ottubru 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta ta' **Maria Assunta Cauchi** datata sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, b'intervalli ta' ħames snin, mill-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Mejju 2021;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Carmen Debono** a fol 36 tal-proċess;

14. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ppreżentaw kopja tas-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (Ref Nru 67/2022 NB) fl-ismijiet ***Carmen Debono et vs Maria Assunta Cauchi***, deċiża nhar is-16 ta' Diċembru 2022 (a fol 41 *et seq* tal-proċess);

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 51 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2023;

16. Rat ix-xhieda bil-ġurament ta' **Ramon Cauchi** mogħtija waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Frar 2023 (a fol 68-70 tal-proċess), u l-affidavit tiegħu, minnu konfermat bil-ġurament waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Frar 2023 (a fol 72-73 tal-proċess), kif ukoll il-kopji tal-ktieb tal-kera a fol 74 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sebgħa u għoxrin (27) t'April 2023 (a fol 86 *et seq* tal-proċess);

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Maria Assunta Cauchi datata erbgħa (4) ta' Mejju 2023 (a fol 91 *et seq* tal-proċess);

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2023;

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

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Kirja Protetta u t-Titolu tar-Rikorrenti</u>

22. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi għandha tinġieb: (A) l-aħjar prova dwar it-titolu li għandhom ir-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, u (B) prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond in kwestjoni;

23. Dwar it-**<u>titolu</u>** tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat, filwaqt illi jirrikonoxxi illi jirriżulta mill-atti tal-kawża illi meta nfteħet din il-kawża r-rikorrenti kienu tassew proprjetarji tal-fond in kwestjoni, jissottometti illi kien ikun ta' ġid kieku r-rikorrenti ppreżentaw xi riċerki testamentarji jew dokumentarji oħra illi kienu

jixhdu illi r-rikorrenti mhumiex biss proprjetarji imma anke użufruttwarji tal-fond in kwestjoni;

24. 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***[1]:

> *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.*

25. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[2], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[3], 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'*

[1] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[2] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[3] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

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.

26. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[4] 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 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.*

27. Il-Qorti tinnota illi jirriżulta mill-atti s-segwenti:

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

a. Il-kera kienet oriġinarjament titħallas lil Carmelo Schembri (vide riċevuti tal-kera a fol 74 *et seq* tal-proċess);

b. Carmelo Schembri ġie nieqes nhar is-sittax (16) ta' Novembru 1986[5], u, permezz ta' testment datat għoxrin (20) t'Ottubru 1982 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino, huwa nnomina bħla eredi universali tiegħu fi kwoti indaqs bejniethom lill-aħwa John Paul sive Paul Schembri, Carmen Debono (rikorrenti) u Josephine Grech (rikorrenti)[6];

c. Iben l-intimata **Ramon Cauchi** jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi l-kera titħallas lil Carmen Debono[7], kif jixhdu anke l-irċevuti tal-kera minn Diċembru 1987 'il quddiem[8];

d. John Paul Schembri miet fil-ħamsa (5) ta' Frar 2003, u nnomina bħala l-eredi universali tiegħu lil uliedu Noel Schembri, Sonia Schembri u Robert Schembri (ilkoll rikorrenti)[9]. Peress illi Schembri ġie nieqes <u>qabel</u> l-emendi fil-liġi tas-suċċessjoni illi daħlu permezz tal-Att XVIII tal-2004, martu Anna Schembri (ukoll rikorrenti) akkwistat sa minn Frar 2003 l-użufrutt fuq il-fond in kwestjoni;

28. Din il-Qorti tikkonkludi għalhekk illi ġie ben pruvat mir-rikorrenti, sal-grad rikjest f'kawżi ta' din ix-xorta fit-termini ta' ġurisprudenza kostanti suriferita, illi huma lkoll jeżerċitaw titolu fuq il-fond in kwestjoni. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tqis l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala sorvolata, u ser <u>**tastjeni**</u> milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

29. In oltre, imbagħad, dwar **prova ta' ftehim tal-kirja fuq il-fond in kwestjoni**, minkejja illi l-Avukat tal-Istat isostni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi ma nġabet l-ebda prova, għajr l-affidavit tar-rikorrenti Carmen Debono u l-affidavit ta' iben l-intimata Ramon Cauchi, illi l-kirja kienet ilha

[5] Vide denunzja ta' Carmelo Schembri a fol 6 *et seq* tal-proċess
[6] Vide testment ta' Carmelo Schembri a fol 4 *et seq* tal-proċess
[7] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu mogħtija waqt is-seduta tas-16 ta' Frar 2023, a fol 69 tal-proċess
[8] A fol 76 *et seq* tal-proċess
[9] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Pamela Mifsud Bonnici nhar l-ewwel (1) t'Awwissu 2003, a fol 12 *et seq* tal-proċess

teżisti minn qabel l-1987, din il-Qorti rat illi ġew esebiti fl-atti tal-kawża l-irċevuti tal-kera sa mill-1979 (a fol 74 *et seq* tal-proċess). Dan kuntrarjament għal dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-estratti mill-ktieb tal-kera esebiti fil-kawż ojderna kienu biss dawk għas-snin 2019 u 2020. Huwa evidenti għalhekk illi l-kirja ilha in vigore minn ferm qabel is-sena 1995, b'dana illi jirriżulta lil din il-Qorti illi japplikaw għal din il-kirja d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti tqis għalhekk din il-parti tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala sorvolata, u sejra **tastjeni** wkoll milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

30. 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.*

31. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[10]:

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

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

32. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-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.

33. 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***[11] 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, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

34. 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*

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

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 u mill-intimata Cauchi fir-risposti rispettivi tagħhom illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex ingħata saqaf fuq ras ċittadini Maltin, b'dana illi l-Istat seta' jassigura li kulħadd ikollu għejxien u akkomodazzjoni xierqa. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

35. 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;

36. 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.*[12]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[13] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

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

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***[14] illi:

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[15], *"[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*

[14] 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)
[15] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.";

37. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[16], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

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;

38. 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:

[16] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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.

39. Ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, 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***[17]:

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

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

għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

40. 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 dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

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

41. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[18] 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.*

42. 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***[19]:

[18] 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)
[19] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

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

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.

43. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-irċevuti tal-kirja[20] illi l-kera qatt ma kienet ogħla minn dik preżentement perċepita minnhom, u cioe fl-ammont ta' **€200** fis-sena;

44. In oltre, ġialadarba iben l-intimata **Ramon Cauchi** jikkonferma bil-ġurament tiegħu: (a) illi ommu kienet ilha tirrisjedi fil-fond sa mis-sena 1978; (b) illi kienet tirrisjedi fil-fond flimkien ma' żewġha (missieru) illi llum huwa defunt, u bintha (oħtu) illi għandha bżonnijiet speċjali illi jagħmluha kompletament dependenti fuq ommha, u (c) illi ommu u oħtu m'għandhomx residenza alternattiva[21], l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[22] 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:*
>
> *Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –*
>
> *(i) Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar*

[20] A fol 74 *et seq* tal-proċess
[21] Vide affidavit ta' Ramon Cauchi a fol 72 tal-proċess
[22] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu;

45. 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, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[23]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, 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/jew l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

46. 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;

47. 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. Infatti, ir-rikorrenti

[23] Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 56 tal-proċess

għamlu użu minn dan ir-rimedju, u permezz tal-kawża bir-rikors numru 67/2022 NB fl-ismijiet ***Carmen Debono et vs Maria Assunta Cauchi***[24], ir-rikorrenti saħansitra rnexxielhom jakkwistaw mill-Bord li Jirregola l-Kera reviżjoni tal-kera annwali minnhom perċepita fuq il-fond in kwestjoni;

48. In oltre, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti stess qed jirrikonoxxu l-fatt illi kwalsiasi dritt ta' kumpens għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom, jista' jwassal biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, hekk kif jirriżulta saħansitra: (a) mit-talbiet tagħhom fir-rikors Kostituzzjonali, u (b) mit-talba tagħhom sabiex il-Perit Tekniku jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża sal-31 ta' Mejju 2021;

49. 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, xorta waħda ma ġiex indirizzat. 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/jew 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;

50. 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-*

[24] Kopja ta' din is-sentenza ġiet esebita mir-rikorrenti a fol 41 *et seq* tal-proċess

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.

51. 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***[25]

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.

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

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.

52. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet 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/jew 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 rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji u/jew użufruttwarji;

53. 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**.

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

54. 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;

55. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom**;

56. Primarjament, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, <u>mhuwiex dovut kumpens **wara** Mejju 2021</u>;

57. 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***[26], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[27], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[28], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[29]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[30] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[31], 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 l-maġġor parti tar-rikorrenti f'din il-kawża[32]), 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;

58. Għaldaqstant jirriżulta illi:

---

[26] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[27] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[28] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[29] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[30] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[31] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[32] Vide testment sigriet tan-Nobbli Mary Angela sive Mignon armla ta' Alan Marshall, immarkat **Dok PB2** a fol 21 *et seq* tal-proċess

(a) ir-rikorrenti **Carmen Debono** u **Josephine Grech**, għandhom dritt għal kumpens sa mill-1987, stante illi huma kienu ġia proprjetarji tal-proprjeta' mertu tal-kawża f'din id-data;

(b) ir-rikorrenti **Sonia Farrugia**, **Noel Schembri** u **Robert Schembri** huma entitolati għal kumpens mis-sena 1987 sal-aħħar kera li tħallset qabel ġie nieqes missierhom John Paul Schembri, u cioe sal-2002, filwaqt illi ommhom, ir-rikorrenti **Anna Farrugia**, *qua* użufruttwarja tal-proprjeta' illi ħalla żewġha, hija entitolata għal kumpens mis-sena 2003 sal-2021. Dan stante illi, bħala użusfruttwarja, mal-mewt ta' żewġha, Anna Farrugia saret entitolata għal kwalsiasi kera illi ilha, sa mill-2003, tiġi perċepita fuq it-terz tal-proprjeta' illi kienet tappartjeni lil żewġha (illum lil uliedha). Dan hekk kif ġie, *inter alia*, ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[33]**:**

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

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

---

[33] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020

60. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[34], 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 (€)**
1987	1991	€629
1992	1996	€1,034
1997	2001	€1,848
2002	2006	€2,283
2007	2011	€3,497
2012	2016	€3,502
2017	2021	€4,626
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit fuq il-fond mertu tal-kawża	**€ 114,595**

61. 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***[35], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha*

[34] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 51 *et seq* tal-proċess.
[35] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

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

62. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, filwaqt illi mill-irċevuti tal-kera[36] jirriżulta illi l-kera ġiet awmentata tul is-snin, sakemm illum-il ġurnata l-kera perċepita mir-rikorrenti hija fl-ammont ta' €200.00, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jaqtgħu linja dritta u jibbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq l-ammont ta' **€200.00** tul il-kirja kollha, irrispettivament mill-fatt illi kien hemm żminijiet meta l-kera perċepita kienet effettivament inqas minn dan l-ammont[37]. Din il-Qorti sejra għalhekk tadotta l-istess metodu adottat mir-rikorrenti, u tqis illi l-kirja globali perċepita mir-rikorrenti bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 kienet fl-ammont globali ta' **€6,800**;

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

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

[36] A fol 74 *et seq* tal-proċess
[37] Vide para 5 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 88 tal-proċess

(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)]

64. 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***[38]:

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

[38] 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)

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***[39] 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***[40], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-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."*;

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

<u>Fil-każ tar-rikorrenti **Carmen Debono** u **Jospehine Grech**</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 fuq żewġ terzi (2/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża kien fl-ammont ta' **<u>€ 4,533</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fuq żewġ terzi (2/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża, fl-ammont ta' **<u>€ 76,397</u>**;

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

c. Il-kumpens pekunjarju għal dawn iż-żewġ rikorrenti qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 76,397 – **30% għall-interess ġenerali** = € 53,477.90
€ 53,477.90 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 42,782.32
€ 42,782.32 - **€ 4,533 kera perċepita kif fuq maħdum** =
€ 38,249.32 in solidum bejniethom,
jew **€ 19,124.66** kull rikorrenti

Fil-każ tar-rikorrenti **Sonia Farrugia**, **Noel Schembri** u **Robert Schembri**:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2003 fuq terz (1/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża kien fl-ammont ta' **€ 1,067;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, missierhom kellu jipperċepixxi kera fuq terz (1/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża bejn is-sena 1987 u l-2003, fl-ammont ta' **€ 7,373.67**;

c. Il-kumpens pekunjarju għall-eredi ta' John Paul Schembri qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 7,373.67– **30% għall-interess ġenerali** = € 5,161.57
€ 5,161.57 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 4,129.25
€ 4,129.25 - **€ 1,067 kera perċepita kif fuq maħdum** =
€ 3,062.25 in solidum bejniethom,
jew **€ 1,020.75** kull wieħed minnhom

Fil-każ tar-rikorrenti **Anna Schembri**:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2003 sa 2021 fuq terz (1/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża kien fl-ammont ta' **€ 1,200;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fuq terz (1/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża, fl-ammont ta' **€ 30,824.67**;

c. Il-kumpens pekunjarju għar-rikorrenti Anna Schembri qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 30,824.67 – **30% għall-interess ġenerali** = € 21,577.27
€ 21,577.27 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 17,261.82
€ 17,261.82 - **€ 1,200 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 16,061.82**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **sebgħa u ħamsin elf, tliet mija u tlieta u sebgħin Ewro u disgħa u tletin ċenteżmu (€ 57,373.39)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kif hekk spjegat**;**

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;

66. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont globali ta' **sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin. Dan l-ammont għandu wkoll jinqasam bejn ir-rikorrenti kollha, b'dana illi: **Carmen Debono u Josephine Grech** jingħataw **€2,500** kull wieħed, **Sonia Farrugia, Noel Schembri u Robert Schembri** jingħataw **€1,000** in solidum bejniethom, filwaqt illi **Anna Schembri** tingħata **€1,500**;

67. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimata Cauchi m'għandhiex tinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi hija ma kellha l-ebda kontroll fuqhom. Dan kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[41]:

> *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.*

D. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

68. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

[41] 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

Decide

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

(i) **Tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru 38, Triq Betta, Tarxien, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **Tilqa' *t*-tieni talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati fit-talba preċedenti;

(iii) Konsegwentement, **tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **sebgħa u ħamsin elf, tliet mija u tlieta u sebgħin Ewro u disgħa u tletin ċenteżmu (€ 57,373.39)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500)**, liema kumpens għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kif spjegat aktar 'il fuq f'din is-sentenza**;**

(iv) **Tilqa' r-raba' talba** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti bħala rimedju għal-leżjoni minnhom sofferta;

(v) Fir-rigward tal-**ħames talba** tiddikjara illi r-rimedji hekk mogħtija f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju huma suffiċjenti sabiex jagħmlu tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferta mir-rikorrenti;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur