PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **64/2022 AD**

AGOSTINA SIVE INA CINI (KI 809249M);

GEMMA BROWNRIGG (KI 318542M);

CARMELO SIVE CHARLES GRIMA (KI 117338M);

ANGELO GRIMA (KI 135264M);

ALESSANDRA SPITERI (KI 331162M);

ANGELA SIVE GILLIAN GAUCI BORDA (KI 469153M);

CARMELINA BORG (KI 73537M);

MARY ANNE SIVE MIRIAM VELLA (KI 846547M);

CLAUDE GRIMA (KI 209574M);

ANJELICA ELLUL (KI 295469M);

SIMON GRIMA (KI 483466M);

EDWARD GRIMA BALDACCHINO (KI 384167M);

VANESSA FRAZIER (322369M); U

GORDON GRIMA BALDACCHINO (KI 322269M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
GIOVANNA FARRUGIA (KI 697329M)
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 l-għoxrin (20) ta' Jannar 2022, **Agostina sive Ina Cini et** ippremettew illi:

   a. *Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjetà ossia l-fond numru 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta (Dok A);*

   b. *L-inkwilina Farrugia ilha tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet 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 biss kera ta' €211.50ċ fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-*

inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ;

d. *Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimat Abela 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 skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit;*

e. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja 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, id-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' 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 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

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 u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

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 ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

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

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

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-disgħa (9) ta' Frar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 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 sbatax (17) ta' Marzu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Illi qabel xejn għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond bl-indirizz numru 96, Triq il-Merkanti, Il-Belt Valletta, huwa tassew soġġett għal*

*kirja li hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-***Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)***. Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabiex jipproponu din il-kawża;*

b. *Illi bla ħsara għal dak suespost, għandhom jinġiebu wkoll dawk il-provi li bihom jintwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti allegatament igawdu mill-propjetà mertu tal-proċeduri odjerni, hekk kif allegat minnhom. F'dan ir-rigward għandha wkoll tinġieb l-aħjar prova li biha jintwera kif dawn l-ishma ġew trasmessi għal fuq kull wieħed u waħda mir-rikorrenti;*

c. *Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-***Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta***, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw kif huma jew inkella l-anteċessuri fit-titolu tagħhom kienu b'xi mod sfurzati li jikru l-fond lill-intimata Giovanna Farrugia. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti m'għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;*

d. *Illi d-drittijiet fundamentali lamentati mir-rikorrenti jaqgħu fil-kategorija ta' drittijiet 'personalissimi' li mhumiex trasferibbli 'causa mortis', u b'hekk ir-rikorrenti ma jistgħu jilmentaw minn ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li matulhom ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu xi frottijiet mill-kirja tal-fond in mertu (ara f'dan is-sens* ***Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et – 02/12/2021 – Rik. 8/2021GM)****;*

e. *Illi safejn ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq*

dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom:

i. *għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi;*

ii. *huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u*

iii. *iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

f. *Illi bla ħsara għal dak suċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

g. *Illi in oltre, mad-dħul fis-seħħ tal-**Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Il-Qorti Kostituzzjonali diġà tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta'*

qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija għola minn 2% ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomadozzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet tal-kera;

h. *Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, kif introdott bl-**Att XXIV tal-2021,** sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma jissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (ara paragrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69);*

i. *Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' **qabel** id-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti;*

j. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponent jissottometti illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mill-liġi Maltija;*

k. *Illi f'każ li din l-Onorabbli Qorti xorta tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, tali kumpens għandu jkun aġġustat pro-rata skont is-sehem tal-parti li l-*

Qorti jidrilha li għandha dritt għalih. In oltre, dan il-kumpens għandu jirrifletti:

i. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*

ii. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza 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-proprjetà 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 kera mingħand l-inkwilini;*

l. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

6. Finalment, b'risposta datata ħmistax (15) ta' Novembru 2022, l-intimata **Giovanna Farrugia** eċċepiet:

a. *Illi preliminarjament, ghal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandha twiegeb ghal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Ligi li qieghda tigi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma ghamlet hi 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 m'hijex 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 finalment, l-esponenti ma ghandhiex tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kisret ebda Ligi izda semplicment mxiet mall-Ligi li ghadha fis-sehh.*

g. *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 tat-tlettax (13) ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, b'intervalli ta' ħames snin, mill-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Mejju 2021. Din il-Qorti laqgħet it-talba 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 it-is-sitta (6) ta' Frar 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Agostina sive Ina Cini et** datat tnejn (2) ta' Frar 2022 u d-dokument anness miegħu, cioe rapport dwar il-provenjenza tal-proprjeta' numri 94 u 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, u s-sidien attwali tal-istess proprjeta', imħejji min-Nutar Miriam Musumeci Macelli, datat tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru 2021, a fol 4 *et seq* tal-proċess;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata sbatax (17) ta' Marzu 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta ta' **Giovanna Farrugia** datata ħmistax (15) ta' Novembru 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tlettax (13) ta' Jannar 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb 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 **Claude Grima** a fol 41 tal-proċess;

14. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ppreżentaw kopja tas-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (Ref Nru 872/2021 LC) fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs Giovanna Farrugia***, deċiża nhar l-4 ta' Novembru 2022 (a fol 43 *et seq* tal-proċess);

15. Rat l-affidavit ta' **Vincent Farrugia**, iben l-intimata Giovanna Farrugia, a fol 57-58 tal-proċess, u l-kopja tal-ktieb tal-kera anness mal-istess affidavit a fol 59 *et seq* tal-proċess;

16. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* tar-rikorrent **Claude Grima** prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2023[1];

17. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 80 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sitta (6) ta' Frar 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2023;

18. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha esebew kopja tad-denunzja ta' Joseph Grima, a fol 117 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Mejju 2023 (a fol 134 *et seq* tal-proċess);

20. Rat id-digriet tagħha stess datat sitta (6) ta' Lulju 2023 illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba magħmula minn Victoria Grima permezz ta' rikors datat 31 ta' Mejju 2023 sabiex l-istess Victoria Grima tiġi awtorizzata sabiex tassumi l-atti flimkien mar-rikorrenti ġja preżenti, a tenur tal-Artikolu 810A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan stante illi kwalunkwe interess li hija seta' kellha fil-kawża kien jeżisti qabel ġiet intavolata l-istess kawża, u ma rriżultax wara;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Giovanna Farrugia datata sebgħa (7) ta' Lulju 2023 (a fol 159 *et seq* tal-proċess);

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

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

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 76 *et seq* tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

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

25. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond mertu tal-kawża huwa tassew soġġett għal kirja protetta mill-Kap 69;

26. Madanakollu, fil-paragrafu numru 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti, *"Illi f'dan il-każ, u skont il-livelli ta' prova mitlub f'azzjonijiet ta' din l-għamla dwar il-kirja u t-titolu, l-esponent mhux ser ikun qed jinsisti fir-rigward tal-prova tal-kirja protetta [...]"*[2];

27. In konsiderazzjoni għalhekk tal-fatt illi l-Avukat tal-Istat mhux ser ikun qed jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni minnu sollevata, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

28. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, iżda, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi għandhom jinġiebu dawk il-provi kollha li bihom intwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti allegatament igawdu mill-proprjeta' mertu tal-kawża. Inotre, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jelabora dwar dan il-fatt billi jgħid illi l-unika prova illi ġabu r-rikorrenti tat-titolu tagħhom kien ir-rapport tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli illi ma ġiex maħluf mill-istess Nutar, u li ma ppreżentaw l-ebda ċertifikati tal-mewt, testmenti, u/jew dikjarazzjonijiet *causa mortis* sabiex jissostanzjaw l-allegazzjonijiet tagħhom[3];

29. 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-rikorrent fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat

[2] Vide paġna 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat
[3] Vide para 8 f'paġna 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat

mir-rikorrent illi huwa għandu l-possibilta' illi jeżerċita 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***[4]:

> *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.*

30. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[5], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[6], 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.*

31. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[7] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

---

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[5] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[6] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[7] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

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.

32. Din il-Qorti hija konvinta illi mill-assjem tal-provi jirriżulta illi effettivament ir-rikorrenti kollha għandhom titolu fuq il-fond in kwestjoni. Minbarra r-rapport tan-Nutar Musumeci Macelli[8], ir-rikorrent Claude Grima jikkonferma fl-affidavit tiegħu illi, *"Jiena flimkien mal-familjari tiegħi (ir-rikorrenti l-oħra kollha) aħna s-sidien tal-proprjeta' bl-indirizz: numru 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta."* U li *"Din il-proprjeta' ilha tappartjeni lill-familja tiegħi snin twal, sabiex illum eventwalment waslet għandi u għand il-kumplament tal-familjari tiegħi permezz ta' wirt."*[9]. In oltre, il-Bord li Jirregola l-Kera, f'sentenza mogħtija nhar l-erbgħa (4) ta' Novembru 2022 fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs Giovanna Farrugia*** dwar il-proprjeta' mertu

[8] Anness mar-rikors Kostituzzjonali, a fol 4 *et seq* tal-proċess
[9] Vide affidavit ta' Claude Grima a fol 41 tal-proċess

ta' din il-kawża, irrikonoxxa illi r-rikorrenti huma s-sidien attwali tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża[10]. Hekk ukoll, iben l-intimata Farrugia, cioe **Vincent Farrugia**, jirreferi għar-rikorrenti bħala s-sidien, b'dana illi huwa jirrikonoxxi illi l-kera qed tiġi perċepita mir-rikorrenti[11];

33. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi r-rikorrenti ġabu prova sal-grad rikjest mil-liġi f'kawżi ta' din ix-xorta illi huma għandhom titolu fuq il-fond in kwestjoni, u sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat;

34. Madanakollu, dwar dak illi huwa d-dritt ta' kull wieħed mir-rikorrenti illi jiġi kompensat għal ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu fil-każ illi jirriżulta illi hemm leżjoni, din il-Qorti tirriserva illi tipprovdi aktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

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

35. 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-*

---

[10] Vide kopja tas-sentenza a fol 43 *et seq* tal-proċess. Din is-sentenza llum għaddiet in ġudikat.
[11] Vide affidavit ta' Vincent Farrugia, a fol 57 tal-proċess

interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

36. 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).*

37. 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.

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

---

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

39. 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 fir-risposta tiegħu 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 jipprovdu għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

40. 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;

41. 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 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*

[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

(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' 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-

[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)

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."*;

42. 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 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.*

[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

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;

43. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> 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.*

44. Ir-rikorrenti u 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***[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'.*

45. 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**

46. 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***[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-*

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

Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

47. 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-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*

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

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.

48. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-irċevuti tal-kirja[22] esebiti minn **Vincent Farrugia**, cioe iben l-intimata Farrugia, illi l-kera qatt ma kienet ogħla minn dik preżentement perċepita minnhom, u cioe fl-ammont ta' **€211.50** fis-sena;

49. In oltre, ġialadarba iben l-intimata **Vincent Farrugia** jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi ommu kienet ilha tirrisjedi fil-fond sa mis-sena 1961, flimkien ma' missieru illi llum huwa defunt, u illi ommu m'għandhiex residenza alternattiva[23], 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:

50. 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

[22] A fol 59 *et seq* tal-proċess
[23] Vide affidavit ta' Vincent Farrugia a fol 57 tal-proċess
[24] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

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[25]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u 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 l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

51. 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;

52. 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 għamlu użu minn dan ir-rimedju, u permezz tal-kawża bir-rikors numru 872/2021 LC fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs Giovanna Farrugia***[26], ir-rikorrenti saħansitra rnexxielhom jakkwistaw mill-Bord li Jirregola l-Kera reviżjoni tal-kera annwali minnhom perċepita fuq il-fond in kwestjoni;

[25] Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 85 tal-proċess
[26] Kopja ta' din is-sentenza ġiet esebita mir-rikorrenti a fol 43 *et seq* tal-proċess

53. 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 mit-talbiet tagħhom fir-rikors Kostituzzjonali;

54. 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 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;

55. 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.

56. 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.

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

57. 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 rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

58. 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. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

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

60. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[28], fejn, fir-

[28] 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

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***];

61. 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 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*

(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)

[Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

62. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Iżda, madanakollu, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda 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.

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

63. 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;

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

65. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhuwiex dovut kumpens wara Mejju 2021;

66. Madanakollu, minkejja illi r-rikorrenti jsostnu illi huwa dovut lilhom kumpens sa mis-sena 1987, din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jissottometti illi m'huwiex dovut kumpens għall-perjodu qabel il-mewt ta' Mons Salvatore Grima, fis-27 ta' Jannar 1990. Mir-rapport tan-Nutar Musumeci[29] jirriżulta illi huwa kellu l-usufrutt tal-proprjeta' in kwestjoni, u li ma ħalliex eredi, iżda istitwixxa eżekutur testamentarju. Qua użufruttwarju, huwa kien entitolat għal kwalsiasi kera illi kienet tiġi perċepita mill-proprjeta' mertu ta' din il-kawża sad-data tal-mewt tiegħu. Dan hekk kif ġie,

[29] Vide paġna 4 tar-Rapport, a fol 7 tal-proċess

inter alia, ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[30]**:**

> *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.*

67. Bl-istess mod, filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu padruni diretti tal-proprjeta', il-fatt illi l-Mons Grima kien użufruttwarju sa Jannar tal-1990 ifisser illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom m'humiex entitolati għal kumpens qabel din id-data, u dan stante illi ma jistax jingħad illi ġarrbu telf materjali qabel ġie nieqes il-Mons Grima. Għaldaqstant, il-kumpens sejjer jiġi akkordat **minn Jannar tas-sena 1990 'il quddiem;**

68. Din il-Qorti, iżda, taqbel ukoll mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxi illi r-rikorrenti **Alessandra Spiteri u Angelo Grima**, illi huma parti mill-kawża bħala proprjetarji ta' sest indiviż (1/6) mill-proprjeta' in kwestjoni illi ddevolva fuqhom mill-wirt ta' missierhom, id-defunt Alfred Grima, m'humiex entitolati għal kumpens, stante illi ommhom Victoria Grima għadha tgawdi mill-użufrutt fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Mir-rikors ta' Victoria Grima datat 31 ta' Mejju 2023, sabiex l-istess Victoria Grima tassumi l-atti tal-kawża flimkien mar-rikorrenti l-oħra gia preżenti a tenur tal-Artikolu 810A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema talba din il-Qorti ċaħdet stante illi huwa evidenti illi t-talba kienet saret għaliex Victoria Grima

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

kienet ġiet eskluża meta ġiet intavolata l-kawża bi żball, u mhux għaliex l-interess tagħha fil-kawża irriżulta wara illi ġiet intavolata l-kawża, jirriżulta illi r-rikorrenti stess qed jirrikonoxxu l-fatt illi Alessandra Spiteri u Angelo Grima m'humiex entitolati għal kumpens, iżda illi hija ommhom Victoria Grima, qua użufruttwarja, illi hija entitolata għal kumpens. Dan kif anke ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza illi saħansitra kienu involuta fiha l-istess rikorrenti fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et***[31], u cioe:

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

69. Jirriżulta għalhekk illi Alessandra Spiteri u Angelo Grima huma biss padruni diretti tas-sehem illi ddevolva fuqhom, b'dana illi, fid-dawl tal-insenjamenti tal-Qorti Kostituzzjonali riprodotti aktar 'il fuq, ma jistax jingħad illi qed iġarrbu xi telf materjali mill-fond in kwestjoni. Sfortunatament, Victoria Grima mhix parti mill-kawża, u għalhekk il-kumpens illi kellu jispetta lilha ser jitnaqqas mill-kumpens globali likwidat minn din il-Qorti, b'dana illi **ma jkun dovut lir-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima ebda kumpens**;

70. Konsegwentement, fil-każ tar-rikorrenti l-oħra, din il-Qorti sejra takkorda kumpens għall-perjodu bejn **<u>is-sena 1990 u s-sena 2021</u>**;

[31] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

71. 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**;

72. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[32], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1990 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1990	1991	€541
1992	1996	€888
1997	2001	€1,586
2002	2006	€2,123
2007	2011	€3,348
2012	2016	€3,181
2017	2021	€4,593
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 79,677**

73. 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***[33], 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*

[32] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 80 *et seq* tal-proċess.
[33] 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 għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

74. 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[34] esebiti minn iben l-intimata Farrugia, **Vincent Farrugia**, u mill-affidavit tiegħu[35] jirriżulta illi l-kera ġiet awmentata tul is-snin, sakemm illum-il ġurnata l-kera perċepita mir-rikorrenti hija fl-ammont ta' €211.50, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jaqtgħu linja dritta u jibbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq l-ammont ta' **€211.50** tul il-kirja kollha, irrispettivament mill-fatt illi kien hemm żminijiet meta l-kera perċepita kienet effettivament inqas minn dan l-ammont. Din il-Qorti sejra għalhekk tadotta l-istess metodu adottat mir-rikorrenti, u tqis illi l-kirja globali perċepita mir-rikorrenti bejn is-sena 1990 u s-sena 2021 kienet fl-ammont globali ta' **€6,768**;

75. 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*

[34] A fol 59 *et seq* tal-proċess
[35] A fol 57 tal-proċess

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)]

76. 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***[36]:

> *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*

[36] 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)

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***[37] 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***[38], 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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1990 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 6,768</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€79,677</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

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

€ 79,677 – **30% għall-interess ġenerali** = € 55,773.90

€ 55,773.90 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 44,619.12

€ 44,619.12 - **€ 6,768 kera perċepita kif fuq maħdum** = € 37,851.12

€ 37,851.12 – **1/6 (sehem l-eredi ta' Alfredo Grima)** = **€31,542.60**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u tletin elf, ħames mija u tnejn u erbgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 31,542.60)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kollha, ad esklużjoni tar-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima, skont is-sehem illi jispetta lil kull wieħed u waħda minnhom 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;

78. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€6,000),** 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, ad esklużjoni tar-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima, skont is-sehem illi jispetta lil kull wieħed u waħda minnhom mill-proprjeta' in kwestjoni;

79. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimata Farrugia 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***[39]:

> *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>

80. 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 fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

81. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u safejn it-talbiet rikorrenti kienu jinkludu perjodu illi fihom ma kinux entitolati għal

[39] 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

kumpens. Infatti dan wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel stħarriġ dwar perjodu illi effettivament ma kellu l-ebda relevanza għall-kawża odjerna;

82. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et*[40]**, hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu parti waħda minn sitta (1/6) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

83. 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 96, Triq il-Merkanti, Il-Belt Valletta, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **Tilqa' *in parte* it-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 kollha - ad esklużjoni tar-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima - b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati fit-talba preċedenti. Dan iżda mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda bħala rimedju għal-leżjoni minnhom sofferta;

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

(iii) Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u tletin elf, ħames mija u tnejn u erbgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 31,542.60)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€6,000);**

(iv) **<u>Tilqa' *in parte* r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti – ad eslużjoni tar-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima – bħala rimedju għal-leżjoni minnhom sofferta;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti f'din il-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur