PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' SETTEMBRU, 2023

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. 394/2022 RGM

Luciano sive Lucio Demicoli
Michelina Debono
Lourdes armla minn Lawrence Mangion
Dr. Rita mart Malcolm Micallef
Doris Demicoli

Anthony Fenech
Carmelo Fenech
Mary mart Alfred Sammut
Maria Dolores mart Joseph Falzon
Jane legalment separata minn Emanuel Aquilina
Joseph Fenech

Vincenza armla minn Joseph Mangion
Andrew Mangion
Margaret Said
Lawrence Mangion

Luke Mangion
Pauline mart Anthony Camilleri
Ronald Mangion
Carmel Debono
Jason Azzopardi
Tiziana Azzopardi
Adrian mart Michael Heeran
Annette Marie Saad
Angela Maria Patterson
Andrew Joseph Vella
Carmela armla minn Andrew Mifsud
Rita Broome
Gerald Vella
Patricia Vella
Andreana Vella
Luciano Vella

Emanuel Vella u b'digriet tal-20 ta' Jannar 2023 stante l-mewt tiegħu, l-atti f'ismu qed jiġu trasfużi f'isem Paul Mifsud għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Edward Vella, John Vella, Anthony Vella, Carmen Vella, David Vella, Lawrence Vella u Andreana Laitinen

vs.

Avukat tal-Istat

Grazio Vella u Maria Dolores Vella

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tal-25 ta' Lulju 2022 ir-rikorrenti fissru li huma sidien tal-fond 33/34, Triq il-Parroċċa, Luqa liema proprjetà huma wirtu mingħand in-nanniet u bużnanniet tagħhom Ignazio sive Lucio Vella (li miet fit-2 ta' Diċembru 1948) u Maria Vella (li mietet fil-7 ta' Marzu 1949). Il-konjuġi Vella kellhom żewġ testmenti tal-20 ta' Novembru 1947 u tal-15 ta' Jannar 1948 li saru quddiem in-Nutar Anthony Attard fejn

fihom ħallew dawn il-proprjetajiet lill-erba' uliedhom Francesca Demicoli (mietet fit-8 t'April 1985), Paul Vella (li miet fis-16 ta' Jannar 1969), Maria Carmela Briffa (mietet intestata fit-2 ta' Frar 1977) u Felica Fenech (mietet fit-28 ta' Settembru 1999) u ddiżereditaw lil binhom Salvatore Vella (miet fis-16 ta' Diċembru 1942). Il-werrieta ta' dan tal-aħħar li għandhom sediċeżima (1/16) indiviża ma ridux jieħdu sehem f'din il-kawża li hija kontra nieshom.

Fissru li l-fond mertu tal-kawża ilu mikri lil Grazio Vella u Maria Dolores Vella u l-antekawża għal dawn l-aħħar sebgħin sena bil-kera ta' Lm 16 fis-sena. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-kera bdiet togħla biex illum il-kirja hija ta' €209.64 fis-sena. Ippremettew li din il-kirja ġiet imġedda skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tagħhom stante li l-kirja mħallsa fis-sena, kif restritta bil-liġi, ma tirriflettix il-valur reali tal-proprjetà fis-suq. Ippremettew li dan iwassal għal leżjoni tad-drittijiet tal-proprjetà tagħhom, għaldaqstant talbu lil din il-Qorti sabiex

> "i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Grazio Vella (K.I. 720844M) u Maria Dolores Vella (K.I. 132655M) ghall-fond 33/34 Triq il-Parrocca, Luqa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ellwl Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.
>
> ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.
>
> iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imgħax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentat fit-30 t'Awwissu 2022 fejn eċċepixxa n-nullità tal-kawża sa fejn tolqot lil dawk ir-rikorrenti li kienu assenti minn Malta fil-mument tal-preżentata tar-rikors promotur. In linea preliminari ukoll eċċepixxa li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li (a) li huma sidien tal-fond mertu tal-kawża kif ukoll tas-sehem li jgawdu mill-istess fond, u (b) l-fond huwa tassew soġġett għall-kirja taħt il-Kapitolu 69. Fil-mertu li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ingħad ukoll li l-ilment taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll m'għandux imur oltre t-30 ta' April 1987 u dan stante li ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319, ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u jippretendi xi kumpens għaż-żmien ta' qabel ma saru sidien tal-fond mertu tal-kawża u "dan sakemm ma ressqux provi li permezz tagħhom juru li l-fond in mertu ddevolva fuqhom permezz ta' wirt u dan taħt titolu universali". Ġie eċċepiet ukoll bis-saħħa tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kera, jistgħu jitolbu l-awment tal-kera sa massimu ta' 2% tal-valur ħieles tas-suq u wkoll li dan l-artikolu jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej. Eċċepixxa li konsegwentement din il-Qorti m'għandhiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġuni din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Ġie eċċepiet li d-danni għandhom jiġu likwidati pro-rata u dan sabiex ir-rikorrenti ma jiġux mogħtija danni li jistgħu ikunu dovuti lil ħaddieħor li m'humiex parti fil-kawża.

3. Rat ir-risposta tal-intimati Vella ippreżentata fit-30 ta' Settembru 2022 fejn eċċepew li ma humiex il-leġittimi kontradittituri.
4. Rat li fis-seduta tat-18 t'Ottubru 2022 il-Qorti nominat lil Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża u fuq talba tal-

atturi il-perit tekniku ġiet mitluba tirrelata dwar il-perjodu mis-sena 1967 sal-aħħar ta' Mejju 2021.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi ppreżentat fl-14 ta' Diċembru 2022 u maħluf fit-3 ta' Jannar 2023.[1]

6. Rat l-atti tal-kawża.

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-22 ta' Marzu 2023[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-1 ta' Ġunju 2023[3]. Rat li l-inkwilini Vella baqgħu ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet.

8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Nullità tal-kawża

9. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa n-nullità tal-kawża sa fejn tolqot lil dawk ir-rikorrenti li jista' jirriżulta li kienu assenti minn Malta fil-mument tal-preżentata tar-rikors promotur.

10. B'nota tal-31 t'Ottubru 2022 ir-rikorrenti ppreżentaw sittax-il prokura tal-assenti, liema prokuri ma ġewx ikkontestati mill-intimati. In oltre fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-intimati m'għamlu ebda sottomissjoni ulterjuri fir-rigward ta' din l-eċċezzjoni.

11. Il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata bil-preżentata tan-nota surreferita u għalhekk tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Titolu

[1] Fol 92 et seq tal-proċess.
[2] Fol 156 et seq tal-proċess
[3] Fol 179 et seq tal-proċess.

12. It-tieni eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni.

13. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw numru ta' dikjarazzjonijiet ta' causa mortis. L-Avukat tal-Istat ma kontesta l-ebda wieħed minnhom. Minn qari tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ma jidhirx li baqa' jinsisti fuq din l-eċċezzjoni u għalhekk il-Qorti tqis li hi sorvolata.

Kirja protetta taħt il-Kapitolu 69

14. It-tieni inċiż tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li turi li l-fond in kwistjoni huwa tassew suġġett għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69.

15. Maria Dolores Vella fix-xhieda tagħha quddiem il-Qorti ikkonfermat li hi u żewġha ilhom jirrisjedu fil-fond minn tal-anqas erbgħin sena u ċioe minn meta żżewġu. Tgħid ukoll li missier ir-raġel tagħha kien ukoll jirrisjedi fl-istess post b'titolu ta' kera. L-intimati ppreżentaw kopja tal-ktieb tal-kera li jibda mis-sena 1989.

16. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li huwa sodisfatt li l-fond ilu mikri lill-konjuġi Vella.

17. Konsegwentement il-Qorti qed tiċħad it-tieni inċiż tat-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat;

Mertu

18. Ir-rikorrenti ippremettew li fiż-żmien rilevanti kienu marbuta li jkomplu jġeddu l-kirja a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

19. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

    "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

20. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

    "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

    Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

    (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

21. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dawn l-artikoli ma setgħux jawmentaw il-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu u lanqas setgħu jieħdu l-fond lura fi żmien raġonevoli bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Imiss għalhekk li l-Qorti tqis dan l-artikolu.

Ikkunsidrat;

22. Għal kull buon fini il-Qorti tosserva li fi premessa 28, ir-rikorrenti għamlu referenza għall-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-istess saret referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fi premessa 32. Dawn l-artikoli ma ġewx inklużi fit-talbiet u għalhekk il-Qorti m'hi ser tagħmel ebda konsiderazzjoni fir-rigward.

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

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

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

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

25. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

26. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jikwalifikax bħala leżiv tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ li jkun inżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

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

Però tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola ġenerali tibqa' li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f'qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta' individwu f'idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta' dak il-ġid.

28. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li jinżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalità fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjetà għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjetà bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjetà, għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk m'hemmx tali mekkaniżmu ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

29. Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kapitolu 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa **Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16** li kien jaqra kif ġej:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-

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

30. Ir-rikorrenti ippremettew fir-rikors promotur li huma kien qiegħed jirċievi l-ħlas ta' €209.64 kera fis-sena liema somma hija manifestament baxxa wisq meta komparata mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

31. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilin u s-soċjetà in ġenerali.

32. 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.*"[4]

33. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalità ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

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

35. Din il-Qorti tqis li bl-introduzzjoni ta' Artikolu 4A ingħata rimedju adegwat lis-sidien fejn ġie mogħti jedd ta' azzjoni lis-sid sabiex jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji hemm stabbiliti.

---

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

36. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti ġia irrikorrew għal dan ir-rimedju meta fl-20 ta' Diċembru 2021 resqu rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Luciano sive Lucio Demicoli et vs. Grazio Vella et u **b'sentenza tal-1 ta' Frar 2023, il-Bord awmenta l-kera għal €11,210 fis-sena.**

37. Għalkemm kif rajna bl-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini; dawn ir-rimedji saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem pero' ma jindirizzawx il-leżjonijiet tal-jedd fundamentali ta' sid il-kera anteċedenti għal dik id-data.

38. **Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ippreżentata fl-14 ta' Diċembru 2022 il-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €13,500.**

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

Ikkunsidrat;

Il-Perijodu tal-Leżjoni Relevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni.

40. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

41. Għandu jingħad li l-Qorti m'hijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 u ċioe qabel is-sena 1987. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022:

> "Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u

mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti."[5]

42. Dwar il-perijodu li għandu jittieħed kont għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, ssir referenza għas-sentenza **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie ritenut illi:

"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

43. Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetàrji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[6]

44. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata li din il-Qorti taqbel magħha, tiddikjara illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-

---

[5] Ara wkoll **Carmelina Bugeja vs. Nazzareno Spiteri et** (Rik Kost 91/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022 u **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2020.

[6] Ara wkoll **Nutar Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

perijodu li jibda mill-1 ta' Mejju 1987, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319, sat-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kap. 69.

45. Dwar il-quantum tad-danni pekunjarji, kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

46. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

    a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
    b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
    c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

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

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)
1987	900.00[7]	24.85[8]
1988	1,350.00	37.27
1989	1,350.00	37.27
1990	1,350.00	37.27
1991	1,350.00	37.27
1992	1,800.00	37.27
1993	1,800.00	37.27
1994	1,800.00	37.27
1995	1,800.00	37.27
1996	1,800.00	37.27
1997	2,600.00	37.27
1998	2,600.00	37.27
1999	2,600.00	37.27
2000	2,600.00	37.27
2001	2,600.00	37.27
2002	3,500.00	37.27
2003	3,500.00	37.27
2004	3,500.00	37.27
2005	3,500.00	37.27
2006	3,500.00	37.27
2007	5,500.00	37.27
2008	5,500.00	37.27
2009	5,500.00	37.27
2010	5,500.00	185.00
2011	5,500.00	185.00
2012	7,000.00	185.00
2013	7,000.00	197.58
2014	7,000.00	197.58
2015	7,000.00	197.58
2016	7,000.00	203.13
2017	10,000.00	203.13
2018	10,000.00	203.13
2019	10,000.00	209.64
2020	10,000.00	209.64

[7] €1350 / 12 x 8 (Mejju sa Diċembru).
[8] €37.27 / 12 x 8.

2021	5,625.00[9]	87.35[10]
Total	**153,925.00**	**3,108.55**

48. Is-somma ta' €153,925 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €107,747.50. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €86,198 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimati Vella kif perċepibit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €3,108.55.

49. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €83,089.45 li qed jiġu arrotondati għal tlieta u tmenin elf u mitt ewro (€83,100) liema somma għandha tinqasam skont is-sehem li mess lil kull wieħed mir-rikorrenti.**

50. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[11] In vista li hemm diversi rikorrenti li wirtu fi żminijiet differenti, il-Qorti sejra tillikwida l-imsemmija danni morali fis-somma ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000).

Spejjeż tal-kawża

51. Il-Qorti hija tal-fehma li fil-prinċipju l-intimat Avukat tal-Istat bħala rrappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

52. Però f'dan il-każ jeħtieġ temperament b'mod partikolari fejn jirrigwardjaw l-ispejjeż tal-perizja teknika li kif rajna fuq talba tar-rikorrenti saret fuq perijodu mill-

[9] €13,500 / 12 x 5 (Jannar sa Mejju).
[10] €209.64 / 12 x 5.
[11] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

1967 sas-sena 2021 mentri ġie deċiż illi ż-żmien rilevanti huwa mis-sena 1987 sas-sena 2021. Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ispejjeż tal-perizja teknika għandhom jitħallsu in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti filwaqt li żewġ terzi (2/3) għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat.

53. Dwar l-ispejjeż tal-intimati Vella il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, u tordna li l-ispejjeż tal-intimati Vella għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Vella konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba**, tiddikjara li fiż-żmien rilevanti, bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 safejn taw jedd lill-intimati Vella li jġeddu b'mod indefinit il-kirja tal-fond 33/34 Triq il-Parroċċa, Luqa b'kera baxxa ħafna, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. **Tilqa' t-tieni talba,** tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali;

3. **Tilqa' t-tielet talba,** tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma globali ta' tlieta u tmenin elf u mitt ewro (€83,100) u d-danni non-pekunjarji fis-somma globali ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000).

4. **Tilqa' r-raba' talba,** tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma globali ta' tmienja u disgħin elf u mitt ewro (€98,100) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat salv għal terz (1/3) tal-ispejjeż tar-rapport tal-perizja teknika li għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Settembru, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur