PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **248/2022 AD**

ANNA-MARIA BUHAGIAR (KI 266460M)
CECILY BUHAGIAR (KI 353436M)
GERALD BUHAGIAR (KI 269163M)
PAULINE BONNICI (KI 123740M)
ANTOINETTE AQUILINA (KI 1085844M)
ANNA FARRUGIA (KI 367550M)
LIZABETH PRIVITERA (PASSAPORT NRU M1718767)
NATHALIE COULTER (PASSAPORT NRU K0726351)
ANTHONY FARRUGIA (PASSAPORT NRU L6930618) U
JASON FARRUGIA (PASSAPORT NRU L735576)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
JOSEPHINE BANN (KI 0078749G)[1]
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

Seduta ta' nhar il-Ħamis, tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

---

[1] Minkejja illi fl-okkju dan il-kunjom ġie mniżżel bħala *Bann*, fl-atti tal-kawża ssir referenza għall-inkwilina bil-kunjom *Brann*. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis illi l-kunjom proprju huwa *Brann*, minkejja illi l-kunjom użat fl-okkju tal-kawża huwa *Bann*.

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 id-dsatax (19) ta' Mejju 2022, **Anna-Maria Buhagiar et** ippremettew illi:

    a. *Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà ossia l-fond 25, Flat 4, St. George's Street, Gzira;*

    b. *L-inkwilin 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 kera baxxa immens, 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 iġġib 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-intimata li tibqa' tgħix 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, d-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens, stante illi ġew privata, 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-proprjeta' tagħhom ossia tal-fond 25, Flat 4, St. George's Street, Gzira bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;*

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

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

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

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

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tletin (30) ta' Mejju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, erbatax (14) ta' Lulju 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 ħdax (11) ta' Lulju 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi qabel xejn għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond bin-numru 25, Flat 4, St. George's Street, Gzira, 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 sueċċepit, għandha tinġieb il-prova tat-titolu illi r-rikorrenti jgawdu fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni, u għandhom jinġiebu wkoll dawk il-provi li bihom jintwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti jgawdu 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 Josephine Bann [recte: *Brann*]*. 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 sueċċepit, 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 suċċċepit, 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;*

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

6. **Rat in-nota ta' ċessjoni ppreżentata mir-rikorrenti waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2022, illi permezz tagħha r-rikorrenti ċedew il-kawża fil-konfront tal-intimata Josephine Brann, stante illi hija ħarġet mill-fond mertu tal-kawża, u ngħataw lura ċ-ċwievet tal-fond**;

7. Waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta' mertu tal-każ odjern mill-1 ta' Jannar 1987 sal-aħħar ta' Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames snin. 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 is-sbatax (17) ta' Jannar 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Anna-Maria Buhagiar et** datat dsatax (19) ta' Mejju 2022 u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) prokura ta' Rose Farrugia, Lizabeth Privitera, Natalie Coulter, Anthony Farrugia u Jason Farrugia, mogħtija lil Anna Farrugia, a fol 4 tal-proċess; (b) Form DDD2 bin-numru 3162/89 u denunzja bin-numru 3161/89 ta' Ronald Francis Buhagiar, a fol 5 *et seq* tal-proċess; (c) dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Busuttil nhar l-10 ta' Mejju 2007, a fol 15 *et seq* tal-proċess; (d) testment *unica charta* ta' Ronald Francis Buhagiar u Cecily Buhagiar, pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha nhar it-tlieta (3) ta' Novembru 1987, a fol 20 *et seq* tal-proċess;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata ħdax (11) ta' Lulju 2022;

11. **Rat in-nota ta' ċessjoni preżentata mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimata Josephine Brann, waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2022, a fol 37 tal-proċess**;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta' mertu tal-każ odjern mill-1 ta' Jannar 1987 sal-aħħar ta' Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Anna-Maria Buhagiar**, a fol 40 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe (a) kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin nhar it-tmintax (18) t'April 1962 (**Dok AMB1** a fol 41 *et seq* tal-proċess); u (b) elenku tal-kirjiet imħallsa fuq il-fond mertu ta' din il-kawża mill-1990 'il quddiem (**Dok AMB2** a fol 44-45 tal-proċess);

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 49 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sbatax (17) ta' Jannar 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023;

15. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat a fol 90 tal-proċess, illi permezz tagħha ressaq numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku;

16. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lilu mill-Avukat tal-Istat, a fol 96 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrenti **Anna-Maria Buhagiar** prodotta mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Marzu 2023[2];

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Josephine Brann**, prodotta mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Marzu 2023[3], u d-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok JB1** sa **Dok JB9**, a fol 122 *et seq* tal-proċess;

19. Rat iċ-ċertifikat ta' dekontroll esebit mill-Avukat tal-Istat, immarkat **Dok AS01** a fol 160 tal-proċess;

20. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha esebew kopja tal-kuntratt in atti tan-Nutar Maruice Gambin fl-intier tiegħu, liema kuntratt jinsab gia anness mal-affidavit ta' Anna-Maria Buhagiar (**Dok A** a fol 162 *et seq* tal-proċess), kopja tad-denunzja ta' Ronald Francis Buhagiar (**Dok B** a fol 165 *et seq* tal-proċess) u kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Carmelo Farrugia (**Dok C** a fol 175 *et seq* tal-proċess);

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 103 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 110 *et seq* tal-proċess

21. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sebgħa u għoxrin (27) t’April 2023 (a fol 181 *et seq* tal-proċess);

22. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tletin (30) ta’ Ġunju 2023 (a fol 186 *et seq* tal-proċess);

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

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>L-(In)Applikabilita’ tal-Kap 69 għall-Kirja mertu tal-Kawża</u>

25. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu provi xierqa li juru kif il-fond mertu tal-kawża huwa tassew soġġett għal kirja mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jispjega illi huwa ġab prova illi l-fond mertu tal-kawża huwa fond dekontrollat, u li għalhekk japplika għall-kirja mertu tal-kawża l-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u mhux il-Kap 69. L-Avukat tal-Istat isostni għalhekk illi, peress illi ma saret l-ebda talba mir-rikorrenti sabiex jiġi kkoreġut ir-rikors promotur, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

26. Din il-Qorti rat iċ-ċertifikat ta’ dekontroll esebit mill-Avukat tal-Istat bħala **Dok AS01** a fol 160 tal-proċess, illi minnu jirriżulta illi l-fond mertu tal-kawża huwa fond illi ġie dekontrollat nhar it-tnejn (2) ta’ Mejju 1986. Fit-termini tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, *“Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta’ dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta’ abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3.”* Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza

mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[4]:

> *Il-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa' ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani* [Kap 69 u Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta]*. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id-dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta' ċerti fondi "ġodda" mill-morsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti.*

27. Fin-nuqqas ta' prova għall-kuntrarju, **din il-Qorti għalhekk tinnota illi l-fond mertu tal-kawża huwa effettivament fond dekontrollat**, b'dana illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun jissottometti illi, **għall-kirja mertu tal-kawża odjerna, għandu japplika l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69 kif premess mir-rikorrenti tul il-proċeduri odjerni**;

28. **<u>Madanakollu</u>**, il-fatt illi r-rikorrenti ressqu talbiet fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kap 158, ma jfissirx illi t-talbiet rikorrenti għandhom awtomatikament jiġu miċħuda. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel Mangion et vs L-Avukat tal-Istat***[5], l-ogħla Qorti tal-pajjiż trattat każ fejn it-talbiet rikorrenti kienu tressqu fir-rigward tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta effettivament kienu japplikaw għall-kirja mertu tal-kawża l-provvedimenti tal-Kap 158. Minkejja illi r-rikorrenti kienu bbażaw it-talbiet tagħhom fuq liġi illi ma kinitx applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża, l-Ewwel Qorti għaddiet sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti a bażi tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, minkejja li l-kawża kienet ibbażata fuq il-Kap 69. Fl-Appell intavolat mis-sentenza tal-Qorti tal-Ewwel Istanza, il-Qorti Kostituzzjonali qalet,

[4] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J R Micallef, 7 ta' Frar 2017 (in ġudikat)
[5] Ruj Bry 833/2021, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Marzu 2023

> *18. Madanakollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap 69 jew Kap 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa.* [Ara wkoll ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat, Francis Zammit u Alfred Zammit*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2022] *B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizju.*
>
> *19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċati u nofs li jittrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti mpostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja difensjonali ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.*

29. Din il-Qorti tagħraf illi dan l-insenjament, bħala insenjament mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, għandu jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti bħala l-*via* u l-posizzjoni illi hija għandha tieħu f'kawżi bħal dik odjerna, fejn il-liġi applikabbli tkun differenti minn dik il-liġi illi fuqha tkun ġiet ibbażata l-kawża. Dan anke fid-dawl tal-fatt illi l-proċeduri għall-ħarsien ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem huma differenti ferm minn kawżi ċivili ordinarji. Infatti, proċeduri intavolati quddiem din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha huma intiżi illi jkunu sommarji u flessibbli, u ma jirrikjedux formalita' estrema. Dan sabiex jiġi aċċertat illi ċ-ċaħda ta' kawżi dwar ilmenti ta' vjolazzjoni ta' jeddijiet fundamentali minħabba nuqqasijiet proċedurali jkunu verament l-eċċezzjoni u mhux ir-regola;

30. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, minkejja illi huwa minnu illi l-kawża odjerna ġiet ibbażata fuq il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, **din il-Qorti sejra <u>xorta waħda</u> tikkonsidra l-ilmenti tar-rikorrenti**, **<u>dan, iżda, mhux fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda fit-termini tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi taħtu taqa' l-kirja mertu tal-kawża odjerna, bħala kirja ta' fond dekontrollat</u>**.

B. <u>It-Titolu tar-Rikorrenti</u>

31. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi għandha tinġieb il-prova tat-titolu illi r-rikorrenti jgawdu fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni, u li għandhom jinġiebu wkoll dawk il-provi li bihom jintwera s-sehem attwali li kull wieħed u waħda mir-rikorrenti jgawdu mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

32. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[6]:

> *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.*

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

33. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[7], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[8], 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.*

34. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[9] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*
>
> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-*

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

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.

35. Jirriżulta mill-provi prodotti illi:

- Ir-rikorrenti **Cecily Buhagiar**, u cioe omm Anna-Maria Buhagiar u Gerald Buhagiar, hija proprjetarja ta' **terz indiviż (1/3)** tal-fond mertu tal-kawża odjerna, u ilha hekk proprjetarja sa mit-18 t'April 1962 (vide kuntratt t'akkwist immarkat **Dok A** a fol 162 tal-proċess);

- Għalkemm ir-rikorrenti **Anna-Maria Buhagiar u Gerald Buhagiar** jsostnu illi huma proprjetarji ta' terz indiviż (1/3) tal-fond mertu tal-kawża odjerna, liema sehem huma akkwistaw mill-wirt ta' missierhom Ronald Buhagiar *qua* eredi universali tiegħu, jirriżulta mit-testment pubblikat nhar it-tlieta (3) ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Joseph H Sciriha illi Ronald Buhagiar ħalla lil martu l-użu u użufrutt ta' tliet kwarti indiviżi tal-assi kollha tiegħu, u l-piena proprjeta' ta' kwart indiviż tal-assi tiegħu (vide testment anness mar-rikors promotur, a fol 20 *et seq* tal-proċess). Dan ifisser illi minkejja illi huwa ħatar lil uliedu eredi universali, huma **akkwistaw biss in-nuda proprjeta' fuq tliet partijiet indiviżi minn tnax (3/12) jew kwart indiviż (1/4) tal-fond mertu tal-kawża**. Mill-banda l-oħra, **Cecily Buhagiar** jirriżulta għalhekk illi akkwistat ukoll parti waħda minn tnax (1/12) mill-fond mertu tal-kawża, u tgawdi dritt t'użufrutt fuq it-tliet partijiet indiviżi minn tnax (3/12).

  Il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie, *inter alia*, ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et*[10]:**

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

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

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

> *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.*

Meqjusa l-ġurisprudenza kollha dwar din il-materja, din il-Qorti tikkonkludi illi minkejja illi Anna-Maria Buhagiar u Gerald Buhagiar għandhom in-nuda proprjeta' fuq tliet partijiet indiviżi minn tnax (3/12), il-fatt illi huma proprjetarji tal-istess ma kienx jagħtihom id-dritt illi jipperċepixxu kera, b'dana illi għalhekk ma jistgħux jilmentaw illi l-kera hija baxxa. Hija ommhom, ir-rikorrenti **Cecily Buhagiar**, illi tista' tilmenta mill-istess, *qua* użufruttwarja u sidt-il-kera;

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

Għaldaqstant, din il-Qorti tikkonkludi illi, <u>ai fini tal-proċeduri odjerni</u>, **Cecily Buhagiar titqies illi tista' tilmenta minn kera baxxa fuq żewġ terzi (2/3) indiviżi tal-proprjeta' mertu tal-kawża**, u cioe fuq it-terz indiviż (1/3) illi kien minn dejjem jappartjeni lilha, fuq is-sehem indiviż minn tnax (1/12) illi hija akkwistat b'legat mal-mewt ta' żewġha, u fuq it-tliet partijiet indiviżi minn tnax (3/12) (proprjeta' ta' wliedha) illi fuqhom hija tgawdi dritt t'użufrutt;

- Finalment, ir-rikorrenti **Anna Farrugia, Pauline Bonnici u Antoinette Aquilina** akkwistaw flimkien ma' wlied id-defunt Joseph Farrugia (cioe r-rikorrenti **Lizabeth Privitera, Nathalie Coulter, Anthony Farrugia u Jason Farrugia**) ir-rimanenti terz indiviż (1/3), qua eredi universali ta' Carmelo Farrugia (vide dikjarazzjoni *causa mortis* a fol 15 *et seq* tal-proċess);

36. Għalhekk, fid-dawl tal-premess, huwa biss fil-każ tar-rikorrenti **Cecily Buhagiar** (2/3 indiviżi) u tar-rikorrenti **Anna Farrugia, Pauline Bonnici, Antoinette Aquilina, Lizabeth Privitera, Nathalie Coulter, Anthony Farrugia u Jason Farrugia** (1/3 indiviż *in solidum* bejniethom) illi tista' tinsab leżjoni tad-drittijiet fundamentali per kawża ta' kera irriżorja imposta fuqhom mil-liġijiet viġenti, u huma biss dawn ir-rikorrenti illi huma entitolati jirċievu kumpens għall-istess;

37. **<u>Għall-fini ta' kjarezza, din il-Qorti tissenjala illi kull referenza għar-*"rikorrenti"* minn issa 'l quddiem, sejra teskludi lil Anna-Maria Buhagiar u lil Gerald Buhagiar</u>.**

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

38. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma*

għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

39. 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,

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

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).

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

41. 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.

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

> *Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, u l-Att X tal-2009 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

42. 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 eċċepit mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness,* u jissalvagwardja d-dinjita' ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

43. 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. 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]

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

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 (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:

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

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

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

44. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[17], 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

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

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.

45. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma proprjetarji u/jew igawdu dritt t'użufrutt fuq il-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa mill-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 5 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom ma kellhomx kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi fuqha jgawdu drittijiet bħala proprjetarji u/jew użufruttwarji;

46. Għalkemm huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, liema Att kellu effett fuq il-kirja in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[18]:

L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie

---

[18] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

47. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[19], fejn ġie ritenut illi:

40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

48. 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***[20]:

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-*

---

[19] 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)

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

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, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

49. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-

ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom bħala proprjetarji / użufruttwarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

50. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

D. Ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

51. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[21], l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-emendi introdotti fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fis-sena 2018, u għar-rimedji illi offrew lir-rikorrenti l-istess emendi, cioe l-opportunita' illi jitolbu reviżjoni tal-kera permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u l-proċedura illi permezz tagħha l-istess Bord iwettaq test tal-mezzi illi jista' jwassal sabiex jiġi vakat il-fond;

52. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-

[21] Vide para 17 fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 189 tal-proċess

2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

53. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[22]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx*

[22] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li

m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

54. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[23], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

55. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-inkwilina Brann. Għaldaqstant, din il-Qorti **<u>taqbel mal-Avukat tal-Istat in</u>**

[23] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

kwantu jsostni illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrenti l-possibilta' illi jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-porpjeta', kif ukoll il-possibilta' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom minn Awwissu 2018 'il quddiem;

56. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mill-1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, 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 u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

57. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[24], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

[24] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

58. B’mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f’dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *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 kellhux 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.*

59. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandhom għad-disposizzjoni tagħhom diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti, illi ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għal deċenni sħaħ, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

60. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa minn Awwissu 2018**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament s'Awwissu 2018**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

61. 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;

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

63. Primarjament, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhuwiex dovut kumpens **wara** Awwissu 2018;

64. In oltre, għandu jingħad illi fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[25], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[26], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[27], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[28]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[29] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[30], ir-rikorrenti Anna Farrugia, Pauline Bonnici, Antoinette Aquilina, Lizabeth Privitera, Nathalie Coulter, Anthony Farrugia u Jason Farrugia huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom Carmelo Farrugia, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wirtu dawn ir-rikorrenti f'din il-kawża[31]), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

65. Jidher illi l-kirja mertu tal-kawża bdiet fis-sena 1991. Dan kif jirriżulta kemm mix-xhieda ta' **Josephine Brann**[32], mill-iskrittura ta' kera (**Dok JB1** a fol 122 tal-proċess), kif ukoll mill-irċevuti tal-kirja esebiti mill-istess Brann (**Dok JB8** a fol 129 *et seq* tal-proċess);

66. Għaldaqstant jirriżulta illi:

(a) Ir-rikorrenti **Cecily Buhagiar** għandha dritt għal kumpens fuq terz (1/3) indiviż tal-proprjeta' mertu tal-kawża sa mill-1991, stante illi hija kienet ġia proprjetarja tal-istess terz indiviż f'din id-data;

(b) Ir-rikorrenti **Cecily Buhagiar** għandha dritt għal kumpens fuq it-terz (1/3) indiviż tal-proprjeta' mertu tal-kawża illi kien jappartjeni lil żewġha Ronald Buhagiar sa mill-1991 ukoll, stante illi żewġha ġie nieqes fis-

---

25 Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
26 Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
27 Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
28 Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
29 Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
30 Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
31 Vide dikjarazzjoni *causa mortis* annessa mar-rikors promotur a fol 15 *et seq* tal-proċess
32 Vide traskrizzjoni tax-xhieda tagħha, a fol 111 tal-proċess

sena 1989, u, bħala legatarja, hija akkwistat għalhekk id-drittijiet fuq l-istess sehem mal-mewt tiegħu;

(c) Ir-rikorrenti **Anna Farrugia, Pauline Bonnici, Antoinette Aquilina, Lizabeth Privitera, Nathalie Coulter, Anthony Farruga u Jason Farrugia** għandhom dritt għal kumpens fuq it-terz (1/3) indiviż tal-proprjeta' mertu tal-kawża illi kien jappartjeni lil Carmelo Farrugia sa mill-1991, *qua* eredi universali tiegħu, fit-termini tal-ġurisprudenza suċitata;

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

68. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[33], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1991 u 2018 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1991	--	€ 559.00
1992	1996	€ 917.00
1997	2001	€ 1,637.00
2002	2006	€ 2,193.00
2007	2011	€ 3,458.00
2012	2016	€ 3,285.00
2017	2018	€ 4,743.00
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit fuq il-fond mertu tal-kawża	**€ 67,495**

33 Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 51 *et seq* tal-proċess.

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

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

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

> *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, saru xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku[35], illi kienu jirrigwardaw il-metodu illi uża l-Perit Tekniku sabiex wasal għall-valutazzjoni tiegħu. Il-Perit Tekniku rrisponda għal dawn il-mistoqsijiet b'mod dettaljat[36], u jidher illi r-risposti tiegħu kienu sodisfaċenti għall-Avukat tal-Istat, stante illi ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

70. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi jirriżulta kemm mill-irċevuti tal-kera esebiti minn **Josephine Brann** (**Dok JB8** a fol 129 *et seq* tal-proċess), kif ukoll mill-prospett ta' kera perċepita annessa mal-affidavit ta' **Anna-Maria Buhagiar** (**Dok AMB2** a fol 44-45 tal-proċess), illi l-kera totali perċepita bejn is-sena 1991 u s-sena 2018 kienet fl-ammont ta' **€ 7,570.60**;

71. 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'*

[35] Vide nota a fol 90 tal-proċess
[36] A fol 96 tal-proċess

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

72. 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***[37]:

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

[37] 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)

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

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[38] 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***[39], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"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."*;

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

Fil-każ tar-rikorrenti **Cecily Buhagiar**:

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1991 sa 2018 fuq żewġ terzi (2/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża kien fl-ammont ta' **<u>€5,047.07</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fuq żewġ terzi (2/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża, fl-ammont ta' **<u>€44,996.67</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju għal Cecily Buhagiar qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 44,996.67 – **30% għall-interess ġenerali** = € 31,497.67
€ 31,497.67 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 25,198.13
€ 25,198.13 - **€ 5,047.07 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ <u>20,151.06</u>**

<u>Fil-każ tar-rikorrenti **Pauline Bonnici, Antoinette Aquilina, Anna Farrugia, Lizabeth Privitera, Nathalie Coulter, Anthony Farrugia u Jason Farrugia**</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1991 sa 2018 fuq terz (1/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża kien fl-ammont ta' **<u>€ 2,523.53</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fuq terz (1/3) tal-proprjeta' mertu tal-kawża bejn is-sena 1991 u l-2018, fl-ammont ta' **<u>€ 22,498.33</u>**;

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

€ 22,498.33 – **30% għall-interess ġenerali** = € 15,748.83
€ 15,748.83 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 12,599.06

€ 12,599.06 - **€ 2,523.53 kera perċepita kif fuq maħdum** =
€ **<u>10,075.53</u>** *in solidum* bejniethom

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **tletin elf, mitejn u sitta u għoxrin Ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€ 30,226.59)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kif hekk spjegat**;**

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

74. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont globali ta' **sebat elef Ewro (€7,000),** 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 **Cecily Buhagiar** u l-**eredi ta' Carmelo Farrugia u Joseph Farrugia** skont l-ishma rispettivi tagħhom kif spjegat aktar 'il fuq;

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

75. 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-maġġor parti tal-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

76. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora: (a) il-fatt illi l-kawża ġiet ibbażata fuq liġi illi għaliha ma kinitx soġġetta l-kirja mertu tal-kawża odjerna; u (b) il-fatt illi l-Perit Tekniku ġie mqabbad jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' għal snin illi għalihom ma kienx dovut lir-rikorrenti kumpens;

77. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji jiġu sopportati in kwantu għal żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat, u terz (1/3) mir-rikorrenti *in solidum* bejniethom.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond 25, Flat 4, St George's Street, Gżira, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. **Dan iżda: (a) mhux per konsegwenza tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda per konsegwenza tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, u **(b) limitatament sa Awwissu 2018, u cioe sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018**;

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

(iii) Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **tletin elf, mitejn u sitta u għoxrin Ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€ 30,226.59)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **sebat elef Ewro (€7,000)**, liema kumpens għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kollha (ad esklużjoni tar-rikorrenti Anna-Maria Buhagiar u Gerald Buhagiar) kif spjegat aktar 'il fuq f'din is-sentenza**;**

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

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

(vi) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat u terz (1/3) mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur