PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **338/2022 AD**

MARCUS SCICLUNA MARSHALL (KI 617564M)
U
ROMINA SCICLUNA MARSHALL (KI 617664M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
NICOLETTE ZAMMIT LUPI (KI 425042M)

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2022, **<u>Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 94, High Street, Sliema, u dana kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

   b. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonċeda b'titolu ta' kera l-fond imsemmi hawn fuq, versu l-ħlas ta' €37.26, lil John Zammit Lupi permezz ta' kuntratt, kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

   c. *Illi effettivament, illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €206.82 fis-sena mingħand l-inkwilina intimata Nicolette Zammit Lupi;*

   d. *Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena ghal sena, l-inkwilina intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   e. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizju minn zmien ghal zmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku;*

   f. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond;*

g. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba li l-inkwilina intimata qiegħda tħallas kera rriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq f'dawn l-aħħar snin;*

h. *Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

i. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

j. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilina intimata u qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament ta' l-inkwilina intimata;*

k. *Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond;*

l. *Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien;*

m. Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:

(a) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(b) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 94, High Street, Sliema, a favur tal-inkwilin intimat Zammit Lupi, u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli fil-konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistgħux jiġu invokati mill-inkwilini intimati;

(c) Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;

(d) Tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-inkwilina intimata mill-fond 94, High Streret, Sliema, oltre rimedji oħra li din il-Qorti jidhrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu reintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali tal-ħwejjeġ tagħhom;

(e) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni;*

(f) *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

(g) *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa (7) ta' Lulju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 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 erbgħa (4) t'Awwissu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u in partikolari l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz 94, High Street Sliema ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

b. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*

c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

e. *Illi l-esponent jikkontendi illi ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dan il-każ;*

f. *Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jirreferu għall-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fit-tielet talba tagħhom dak l-artikolu ma ġiex traspost fil-liġijiet ta' Malta u għaldaqstant m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri;*

g. *Illi l-esponent jikkontendi illi huwa ċar mill-ġurisprudenza tagħna illi l-Qrati Kostituzzjonali m'humiex il-forum appożiti sabiex tingħata deċiżjoni dwar żgumbrament;*

h. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

i. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319*

tal-Liġijiet ta' Malta sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

Bl-ispejjeż.

6. B'risposta datata sebgħa (7) ta' Novembru 2022, l-intimata **<u>Nicolette Zammit Lupi</u>** eċċepiet:

   a. *Illi preliminarjament, din l-Onorabbli Qorti jmissha tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha biex tisma' l-kaz taħt il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta la darba r-rikorrenti kellhom ir-rimedju ta' azzjoni fil-Qorti Ordinarja li għadhom ma ġewx eżawriti u għalhekk din l-azzjoni hija intempestiva;*

   b. *Illi t-tieni eċċezzjoni, r-rikorrenti jridu jġibu prova konkreta tat-titolu tagħhom;*

   c. *Illi t-tielet, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tinġieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrenti, inkluż tal-proprjeta', u l-istess għandhom jispjegaw r-raġunijiet li għalihom qed isostnu li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

   d. *Illi r-raba' eccezzjoni, din hija l-unika residenza tal-intimata li llum hija mara anzjana u għandha 'l fuq minn 80 sena, u ma għandhiex proprjeta' aktar, salv żewġ sehmijiet indiviżi minn żewġ propjetajiet li ma jeċċedux sest indiviż tal-istess proprjeta' u l-għejxien tagħha jiddependi minn pensjoni tar-romol, u stante l-eta tagħha u l-introjtu tagħha ma hijiex f'posizzjoni li ssib akkomodazzjoni alternattiva;*

   e. *Illi fil-ħames lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala s-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bażi legali ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fiċ-ċirkostanzi odjerni r-rikorrenti kienu ben konxji tas-sitwazzjoni fattwali*

u legali li kienet tirrigwardja l-imsemmi fond u cioe kienu jafu bil-protezzjoni, konsistenti fil-kontroll tal-użu tal-proprjeta' residenzjali provduta fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

f. *Illi fis-sitt lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed soċjali, l-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq kieku jinbiegħ jew jinkera mill-ġdid f'xi moment partikolari, diment illi l-kumpens mogħti għall-kontroll tal-użu tal-proprjeta' ikun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali ta' interess ġenerali ('pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation').*[1]

g. *Illi fis-seba' lok, il-provvedimenti tal-Kap. 69 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu teħid forzuż tal-proprjeta jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli stante li l-att 69 daħal in vigore qabel ma seħħet il-Blood Constitution biex b'hekk il-Liġijiet kollha li saru qabel huma ma jaqgħux taħt il-parametri tal-Liġi, u għalhekk, għal din ir-raġuni, ma hemmx ksur taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

h. *Illi fit-tmien lok mingħajr preġudizzju għas-suespost, sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta', filwaqt li fil-każ odjern l-istat sempliċiment irregola sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess ġenerali tas-soċjeta`, minghajr pero ma ġew ippreġudikati d-drittijiet proprjetarji tas-sid fuq il-fond de quo;*

a. *Inoltre, il-ħsieb tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja jorbot ukoll ma' dak li ngħad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz* ***Connie Zammit and Others vs Malta*** *li ġiet deċiża fit-12 ta' Jannar, 1991 li stqarret li:*

[1] *Mellacher and Others vs. Austria,* 1989.

> *"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognises that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in security social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regard to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."*

i. *Illi fid-disa' lok, huwa fatt magħruf li l-għan wara d-disposizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap. 69 hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod u li l-użu tal-proprjeta' anke privata jgħin biex dan iseħħ. Illi ċertament dan jikkwalifika bħala interess ġenerali għall-fini ta' dawn l-artikoli;*

j. *Illi fl-għaxar lok, il-miżura ta' kontroll ta' użu ta' proprjeta' li għaliha qed jiġu assoġġettati r-rikorrenti hija waħda temporaneja, u dan ukoll peress illi ċ-ċirkostanzi li fihom huma jistgħu jirriprendu l-proprjeta twessgħu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iż-żmien. Huwa ukoll fatt illi r-rikorrenti qed jiġu kompensati għall-kontroll ta' użu tramite awment regolari tal-kera;*

k. *Illi fil-ħdax-il lok, kif jirriżulta mill-atti proċesswali l-atturi għandhom diversi proprjetajiet waqt li din hija l-unika residenza tal-intimata, anzjana ta' 'l fuq minn 80 sena u għandha jkollha s-serħan tal-moħħ li hija tista' tgħix f'darha sa mewtha mingħajr inkwiet żejjed li hija tista' tiġi żgumbrata minn ħwejjiġha u dan ai termini tal-liġi li tipproteġilha d-dritt għas-serħan tal-moħħ kif ukoll tad-tgawdija tar-residenza tagħha kif protetti sia mill-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll mill-Konvenzjoni Ewropeja, u dan stante għax meta tpoġġi in contrast il-hardship tagħha bl-eta' li għandha u l-inkwiet u skariġġ li titlaq mill-fond tar-residenza*

tagħha huwa ferm akbar mill-hardship tar-rikorrenti gia ladarba għandhom proprjeta' tar-residenza tagħhom ta' ċerta valur u għalhekk meta wieħed jqis il-proporzjon ta' tbatija li ser tbati l-intimata ma' dak tar-rikorrenti, t-tbatija tal-intimat tiżboq bil-wisq it-tbatija tar-rikorrenti li huma iżgħar fl-eta' bil-bosta mill-intimata;

l. *Illi fit-tnax-il lok kuntrarjament għal dak li jsostnu r-rikorrenti huwa degrading and inhuman treatment li l-intimata, mara ta' 80 sena mhedda li titlaq minn darha u ma għandhiex fejn toqgħod meta għandha tiġi tutelata fir-residenza tagħha u għalhekk meta tpoġġi fi proporzjon id-drittijiet tar-rikorrenti ma' dawk tal-intimata f'bilanċ, wieħed isib illi d-drittijiet tal-intimata għandhom jiżbqu dawk tar-rikorrenti għax waqt li dawk tar-rikorrenti jistgħu jkunu msejsa fuq ġid materjali, dawk tal-intimata huma imsejsa fuq id-dinjita' u rispett lejn il-persuna tenut kont tal-eta' tagħha u tal-kundizzjoni soċjali tagħha, illi għal dawn l-aħħar 60 sena għexet f'dan il-post bħala r-residenza ordinarja tagħha;*

m. *Illi fit-tlettax-il lok, fi kwalunkwe każ u taħt kull ċirkostanza l-intimata m'għandhiex tiġi misjuba responsabbli għal ħlas ta' kwalsiasi danni stante li hija eserċitat id-drittijiet tagħha li għadhom fuq l-istatut sal-ġurnata ta' llum u għalhekk ma tistax tiġi kkunsidrata b'xi mod responsabbli għal ħsara li r-rikorrenti jippretendu li qed isofru minħabba din l-allegata infrazzjoni tal-liġi - qui iure suo utitur neminem laedit.*

n. *Salv eċċezzjonijiet oħra, jekk ikun il-każ.*

7. Waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Diċembru 2022, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jagħmel rapport fuq il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sa Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba kif dedotta, u appuntat lill-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-is-sbatax (17) ta' Jannar 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall, datat tliet u għoxrin (23) ta' Ġunju 2022;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata erbgħa (4) t'Awwissu 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Nicolette Zammit Lupi datata sebgħa (7) ta' Novembru 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnejn (2) ta' Diċembru 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sa Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit ta' **Pamela Bezzina** mmarkat bħala **Dok PB** a fol 26-27 tal-proċess, u l-erba' (4) dokumenti annessi miegħu, cioe:

    i. Kopja ta' estratt minn att ta' diviżjoni, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, tas-17 ta' Marzu 2016 (**Dok PB1** a fol 28 *et seq* tal-proċess);

    ii. Kopja tat-testment ta' omm ir-rikorrenti (**Dok PB2** a fol 95 *et seq* tal-proċess);

    iii. Kopja tal-ktieb tal-kera (**Dok PB3** a fol 104 *et seq* tal-proċess);

    iv. Kopja ta' korrispondenza bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini (**Dok PB4** a fol 107 *et seq* tal-proċess);

14. Rat l-affidavit tal-intimata **Nicolette Zammit Lupi** a fol 126-127 tal-proċess;

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 128 *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 it-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2023;

16. Semgħet ix-xhieda ta' **Pamela Bezzina** prodotta mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'April 2023[2];

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tnax (12) ta' Ġunju 2023;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Nicolette Zammit Lupi datata ħdax (11) ta' Lulju 2023;

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

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

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti fuq il-Fond, u Prova li l-Kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

22. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwestjoni. L-istess teċċepixxi wkoll l-intimata Zammit Lupi fit-tieni

[2] Traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 180 *et seq* tal-proċess

paragrafu tar-risposta tagħha. In oltre, imbagħad, fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hija verament imħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

23. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, dwar it-titolu, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi, *"l-esponent mhux ser ikompli jinsisti fuq din l-eċċezzjoni"*, filwaqt illi *"dwar il-prova fuq jekk il-kirja hijiex tassew protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent mhux ser ikompli jinsisti fuq din l-eċċezzjoni stante illi ġie provat illi dan il-fond kien okkupat mill-inkwilini minn qabel is-sena 1995"*[3];

24. Mill-banda l-oħra, l-intimata Zammit Lupi ma tindirizzax l-eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, b'dana illi din il-Qorti qed tifhem illi hija wkoll qiegħda tirrinunzja għal din l-eċċezzjoni;

25. Din il-Qorti għalhekk tqis illi dawn l-eċċezzjonijiet ġew **sorvolati**, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

B. Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

26. Ir-rikorrenti jsostnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*

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

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

[...]

27. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu Illi ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għal dan il-każ;

28. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew

(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

29. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[4]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[5];

30. L-istess jista' jingħad għall-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi ġie emendat diversi drabi, fosthom permezz tal-Att X tal-2009, bl-Att V tal-2010, u riċentement, bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi kif introdotti (b'mod partikolari tal-Att X tal-2009), ma kellhomx, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, l-effetti

[4] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[5] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u dan peress illi:

(i) Is-sub-artikolu (a) ma japplikax għall-każ odjern għaliex il-proprjeta' baqgħet l-istess;

(ii) Is-sub-artikolu (b) ma japplikax għall-każ odjern għaliex mill-affidavit tal-intimata **Nicolette Zammit Lupi**[6] jirriżulta illi, *"Ir-raġel tiegħi, li twieled fid-dar, kien l-iżgħar fost 6 aħwa li kollha trabbew hemm, u li telqu mid-dar biss meta żżewġu. John kien l-uniku wieħed li baqa' jgħix ma' ommu armla, Helen (Lily nee Lupi). Dak iż-żmien, huwa kien ukoll qed jappoġġjaha finanzjarjament sakemm mietet ftit aktar minn 3 snin wara. Ovvjament, ir-raġel tiegħi sar l-inkwilin sakemm hu stess miet fl-2001."* Tikkonferma wkoll illi hija bdiet tirrisjedi fil-fond f'Ottubru 1964, meta żżewġet lil żewġha John Spiteri Lupi. In konsiderazzjoni tal-fatt illi kienet ilha snin tirrisjedi fil-fond u rikonoxxuta bħala kerrejja, anke jekk id-definizzjoni ta' *'kerrej'* inbidlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, tali bidla ma kinitx ser tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti fil-każ odjern;

(iii) Is-sub-artikolu (c) ma japplikax għall-każ odjern għaliex, in kwantu l-kumpens f'dan is-sub-artikolu jirrappreżenta l-kirja illi kellha tiġi perċepita mir-rikorrenti, din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi l-Att X tal-2009 stabbilixxa regola dwar kif għandha tiġi awmentata l-kera bħal dik fil-każ odjern. Jekk dan kienx awment adegwat jew le ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem, iżda, għall-finijiet tal-Artikolu 47(9)(c), ma jistax jingħad illi din il-kundizzjoni kienet inqas favorevoli għar-rikorrenti;

(iv) Is-sub-artikolu (d) ma japplikax għall-każ odjern għaliex l-Att X tal-2009 ma daħħalx fil-liġi emendi ta' din ix-xorta applikabbli għall-każ odjern;

[6] Vide l-affidavit ta' Nicolette Zammit Lupi, a fol 126 tal-proċess

31. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

32. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Zammit Lupi fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u sejra wkoll **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

33. Ir-rikorrenti qed jallegaw illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jilledu wkoll id-dritt fondamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jistabbilixxi:

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

34. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[7]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

35. 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;

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

(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.

36. 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***[8] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin, fosthom permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

37. 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:

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jissielet il-*homelessness* u jipprovdi akkomodazzjoni lil kulħadd. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

38. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

39. 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.*[9]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] 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*

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

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***[11] illi:

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

[11] 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)

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[12], *"[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."*;

40. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[13], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib

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

applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

41. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

42. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[14]:

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

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

43. Din il-Qorti tirrileva għalhekk illi hija ma taqbilx mal-intimata Zammit Lupi in kwantu, fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha, tgħid illi r-rikorrenti ma eżawrixxewx ir-rimedji ordinarji li kellhom skont il-Liġi, u dan stante illi r-"rimedji" illi kien joffri l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXIV tal-2021, effettivament ma kienu rimedji xejn, stante illi kienu limitati ferm, bil-konsegwenza illi ma kinux effettivi;

44. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

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

45. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal- Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[15] irriteniet illi:

---

[15] 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)

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.

46. 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***[16]:

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

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

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

47. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-atti illi l-kera dovuta mill-intimata Zammit Lupi qatt m'eċċediet l-ammont preżenti, u cioe **€204.00** fis-sena[17];

48. In oltre, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond. Fl-affidavit tagħha, l-intimata Zammit Lupi tispjega kif il-fond kien oriġinarjament fil-pussess tal-familja ta' żewġha, u, wara li żżewġet lil żewġha, baqgħu joqogħdu fl-istess fond, b'dana illi wara mewtu akkwistat ukoll il-jedd illi żżomm il-pussess tal-fond mertu tal-kawża. L-Artikolu 1531F tal-Kap 16[18], introdott bl-Att X tal-2009 kien jgħid illi, *"Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:"*;

49. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Att X tal-2009

[17] Vide rċevuti tal-kera mmarkati **Dok PB3** a fol 104 *et seq* tal-proċess
[18] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

serva sabiex ġew stabbiliti awmenti fil-kera, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[19]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

50. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

51. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

52. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirriwgarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet

[19] Vide Dok 2.9 tar-Rapport tal-Perit Dr Konrad Xuereb, a fol 169 tal-proċess

fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

53. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma 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.

54. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[20]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

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

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

illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

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

56. Fil-paragrafu numru sitta (6) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom f'danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

57. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[21], fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

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

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

58. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

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

59. Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-

pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

61. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**. Fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, ir-rikorrenti jitolbu valutazzjoni tal-proprjeta' sa mis-sena 1987, b'dana illi jagħmluha ċara illi qed jippretendu kumpens għall-perjodu ta' żmien sa minn meta jagħtihom dritt illi jagħmlu dan l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Fid-dawl ta' ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana[22], ir-rikorrenti, *qua* eredi ta' Mignon Marshall, huma entitolati għal rimedju saħansitra anke għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali fiż-żmien illi fih kienu għadhom mhumiex proprjetarji tal-istess u cioe għall-perjodu ta' żmien anteċedenti għall-ħamsa (5) ta' Marzu 2019[23];

62. Naturalment, iżda, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens dovut lilhom għandu jingħata *pro rata* skont is-sehem illi r-rikorrenti u ommhom kellhom fil-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin, u għandu jkun limitat, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, sa Mejju 2021. Għal dan il-għan, din il-Qorti tissenjala illi[24]:

[22] Ara f'dan is-sens, *inter alia,* Rik Nru 87/2020, ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ G Mercieca; Rik Nru 161/2019, ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021; Rik Nru 209/2020, ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[23] Mignon Marshall ġiet nieqsa nhar il-ħamsa (5) ta' Marzu 2019 skont l-att ta' pubblikazzjoni ta' testment sigriet datat 22 ta' Lulju 2019, a fol 102 tal-proċess.
[24] Vide l-parti mmarkata *Recitals* fl-estratt mill-kuntratt ta' diviżjoni immarkat **Dok PB1** a fol 33 *et seq* tal-proċess

a. Jirriżulta illi Markiż Giovanni Battista sive John Scicluna, illi ġie nieqes fi Frar 1970, kien ħalla d-dritt t'użufrutt tal-fond mertu tal-kawża lill-erba' wliedu (il-Baruni Patrick Scicluna, il-Markiż Joseph Scicluna, Corinne Ramsay u Mignon Marshall) f'porzjonijiet indaqs bejniethom, u n-nuda proprjeta' lin-neputijiet tiegħu. Mal-mewt ta' kull wieħed minn uliedu, id-dritt t'użufrutt kellu jinqasam bejn l-aħwa superstiti;

b. Mal-mewt tal-Baruni Patrick Scicluna fis-sena 1977, Mignon Marshall kellha għalhekk **dritt t'użufrutt fuq terz indiviż (1/3)** tal-fond mertu tal-kawża. Huwa miet mingħajr ma ħalla dexxendenti, iżda nnomina bħala eredi tiegħu lil ħutu, inkluż Mignon Marshall;

c. Mal-mewt tal-Markiż Joseph Scicluna fis-sena 1995, Mignon Marshall akkwistat **dritt t'użufrutt fuq nofs indiviż (1/2)** tal-fond mertu tal-kawża. Huwa miet mingħajr ma ħalla dexxendenti, u nnomina bħala l-unika eredi tiegħu lin-neputija tiegħu Marie Christianne Ramsay Pergola;

d. Mal-mewt ta' Corinne Ramsay fl-2007, **Mignon Marshall akkwistat id-dritt t'użufrutt fuq il-proprjeta' kollha** mertu tal-kawża. Corinne Ramsay nnominat bħala l-unika eredi tagħha lil bintha Marie Christianne Ramsay Pergola;

e. Sadattant, ir-rikorrenti kienu ġa akkwistaw mill-wirt tan-nannu tagħhom, il-Markiż John Scicluna, **kwart indiviż (1/4) tan-nuda proprjeta'** tal-fond mertu tal-kawża;

f. Permezz tal-att ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat sbatax (17) ta' Marzu 2016, ir-rikorrenti, imsejħa fl-istess att bħala *"Future Heirs"*, akkwistaw il-proprjeta' fl-intier tagħha, kif soġġetta għad-dritt t'użu u użufrutt *vita durante* a favur ommhom Mignon Marshall;

g. Mal-mewt t'ommhom Mignon Marshall f'Marzu 2019, spiċċa d-dritt t'użu u użufrutt illi kienet tgawdi l-istess Mignon Marshall, u r-rikorrenti ġew nominati eredi universali t'ommhom;

63. Fit-termini tal-Artikolu 332 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qua użufruttwarja, Mignon Marshall kienet entitolata għal kwalsiasi kera illi kienet tiġi perċepita fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża. Dan hekk kif ġie, *inter alia*, ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[25]**:**

> *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***[26]:

> *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*

[25] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[26] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

tal-atturi l-Qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-Ewwel Qorti kien żbaljat.

Naturalment, iżda, bħala eredi universali tagħha, ir-rikorrenti għandhom dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih ommhom kienet tipperċepixxi l-kera hi fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża;

64. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra takkorda kumpens lir-rikorrenti fil-kwoti rispettivi illi tagħhom Mignon Marshall kienet użufruttwarja tul is-snin, u illi tagħhom sussegwentement ir-rikorrenti saru proprjetarji, u cioe:

- **Bejn 1987 u 1994: fuq terz (1/3) indiviż tal-fond in kwestjoni;**

- **Bejn 1995 u 2007**: **fuq nofs indiviż (1/2) tal-fond in kwestjoni;**

- **Bejn 2008 u 2021: fuq il-fond kollu mertu tal-kawża;**

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

66. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[27], il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' **seba' mija u għoxrin elf Ewro (€720,000)**, filwaqt illi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 2,300
1992	1996	€ 3,771
1997	2001	€ 6,737
2002	2006	€ 9,021

[27] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 71 *et seq* tal-proċess.

2007	2011	€ 14,225
2012	2016	€ 13,516
2017	2021	€ 19,515
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit fuq il-Proprjeta' fl-intier tagħha	**€ 345,425**

67. 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***[28], 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***

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

__Mercieca__ – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; __Saliba vs Farrugia__ – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u __Calleja noe vs Mifsud__ – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. <u>Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

68. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin[29], din il-Qorti tinnota illi:

a. Sas-sena 2009, il-kera perċepita kienet dik fl-ammont ta' **LM16.00**, ekwivalenti għal **€37.26** fis-sena;

b. Fis-sena 2010, il-kera żdiedet għal **€185.00** fis-sena fit-termini tal-emendi fil-liġi;

c. Fis-sena 2013, il-kera ġiet awmentata għal **€197.58**;

d. Sussegwentement, fis-sena 2016 telgħet għal **€204.00** fis-sena, liema ammont jidher illi għadu qiegħed jintalab sal-lum;

[29] Vide irċevuti tal-kera mmarkati **Dok PB3** a fol 104 *et seq* tal-proċess

Għaldaqstant jirriżulta illi l-kera globali illi ġiet perċepita tul is-snin fuq il-fond fl-intier tiegħu kienet fl-ammont ta' **€ 3,228.72**;

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

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

70. 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***[30]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be 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).*

---

[30] 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)

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***[31] 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***[32], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom mis-sena 1987 sa 2021:

       Għas-snin bejn 1987 u 1994: (1/3 x €37.26) x 8 snin = € 99.36
       Għas-snin bejn 1995 u 2007: (1/2 x €37.26) x 13-il sena = € 242.19
       Għas-snin bejn 2008 u 2021:
       €74.52 + €555 + €592.74 + €1,224 = € 2,446.26

       Ammont Globali: **<u>€ 2,787.81</u>**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fis-segwenti ammonti:

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

Għas-snin bejn l-1987 u l-1994:

€ 2,300 għal 5 snin = € 11,500 x 1/3 = € 3,833.33

€ 3,771 għal 3 snin = € 11,313 x 1/3 = € 3,771

Għas-snin bejn l-1995 u l-2007:

€ 3,771 għal sentejn = € 7,542 x ½ = € 3,771

€ 6,737 għal 5 snin = € 33,685 x ½ = € 16,842.50

€ 9,021 għal 5 snin = € 45,105 x ½ = € 22,552.50

€ 14,225 għal sena = € 14,225 x ½ = € 7,112.50

Għas-snin bejn l-2008 u l-2021:

€ 14,225 għal 4 snin = € 56,900

€ 13,516 għal 5 snin = € 67,580

€ 19,515 għal 5 snin = € 97,575

Total: **€ 279,937.80**

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 279,937.80 – **30% għall-interess ġenerali** = € 195,956.46

€ 195,956.46 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 156,765.17

€ 156,765.17 - **€2,787.81 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 153,977.36**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u tlieta u ħamsin elf, disa' mija u sebgħa u sebgħin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€ 153,977.36);**

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

72. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u l-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhiex, tul is-snin kollha, drittijiet fuq il-fond fl-intier tiegħu;

73. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[33]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

G. <u>Żgumbrament tal-Intimata</u>

[33] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

74. Bil-kawża odjerna, senjatament it-tielet u r-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll lil din il-Qorti sabiex tordna r-ripresa tagħhom tal-fond in kwestjoni, u dan billi tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-istess fond;

75. Fl-ewwel lok, hekk kif ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati nostrana, il-Qorti b'kompetenza Kostituzzjonali m'huwiex il-forum adattat sabiex jintalab żgumbrament t'inkwilin. Se mai, dak illi jista' jiġi dikjarat huwa illi l-inkwilin ma jkunx jista' jinqeda aktar bil-protezzjoni tal-liġi sabiex jokkupa l-proprjeta' rispettiva. Hekk, per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[34] ingħad:

> *Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inwkilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni itagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza* **Curmi vs Avukat Ġenerali**, *Kost 24/06/2016).*

76. Fit-tieni lok, u ma' dan l-insenjament illi din il-Qorti tikkondividi pienament, din il-Qorti żżid illi bl-introduzzjoni tal-XXIV tal-2021, ir-rikorrenti, sa mit-28 ta' Mejju 2021, ngħataw il-possibilita' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitolbu r-ripresa tal-proprjeta' tagħhom, hekk kif diġa ġie spjegat aktar 'il fuq. Għaldaqstant, aktar u aktar huma issa ċ-ċirkostanzi tali illi jirrendu lil din il-Qorti bħala l-forum illi ma huwiex il-forum

[34] Rik Kost. Nru 96/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 27 ta' Ġunju 2017, kif konfermat dan l-insenjament mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'April 2018. Ara wkoll, *inter alia,* Rik Kost 222/2019, ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat) u Rik Kost 97/2020, ***B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

adattat sabiex jordna l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-propjeta' in kwestjoni;

77. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tikkonsidra l-iżgumbrament tal-inkwilina bħala wieħed mir-rimedji illi jistgħu jingħataw ir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

H. Spejjeż Ġudizzjarji

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

79. Madanakollu, iżda, din il-Qorti tikkunsidra wkoll illi mhux it-talbiet kollha rikorrenti sejrin jintlaqgħu, b'mod partikolari f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-iżgumbrament tal-intimata mal-fond mertu tal-kawża, u dan għar-raġunijiet premessi;

80. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarju jitħallsu in kwantu parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti in solidum bejniethom, u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante illi fatti kronoloġiċi minnhom infushom kif seħħew ma jistgħu qatt jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fondamentali. Se mai huma l-liġijiet illi wasslu sabiex seħħew dawk il-fatti illi huma leżivi għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u mhux il-fatti nfushom. Konsegwentement:

(ii) **<u>Tilqa'</u>** it-tieni talba ***<u>in parte</u>***, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta lledew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**. Mill-banda l-oħra, il-Qorti **<u>tiċħad</u>** l-istess talba rikorrenti in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u **<u>tastjeni</u>** milli tiddikjara nullita' u/jew inapplikabilita' tal-liġijiet viġenti fil-konfront tar-rikorrenti in konsiderazzjoni tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

(iii) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet u r-raba' talba għar-raġunijiet premessi f'din is-sentenza;

(iv) **<u>Tilqa</u>**' l-ħames talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens pekunjarju u non-pekunjarju bħala rimedju għal-leżjoni sofferta mir-rikorrenti tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(v) **<u>Tilqa</u>**' s-sitt talba u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont **mija u tlieta u ħamsin elf, disa' mija u sebgħa u sebgħin Ewro u sitta u tletin ċenteżmu (€ 153,977.36)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef u ħames mitt Ewro (€ 5,500)**;

(vi) **<u>Tilqa</u>**' s-seba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

(vii) <u>**Tiċħad**</u> l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u l-intimata Zammit Lupi in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni;

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur