PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **33/2023 AD**

CONSIGLIA CAMILLERI (KI 513253M) U NIGEL GIORDMAINA (KI 222102L)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U RITA SALIBA (KI 428865M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti **Consiglia Camilleri et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti Nigel Giordmaina huwa l-proprjetarju tal-fond 29 gia 35, Triq Aloisio, Qormi, liema fond huwa jikri lill-intimata versu l-kera ta' €350 fis-sena;*

   b. *Illi dan il-fond thalla lill-esponenti Nigel Giordmaina b'titolu ta' donazzjoni permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Jonathan Zammit li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A minghand l-attrici l-ohra Consiglia Camilleri;*

   c. *Illi Consiglia Camilleri kienet akkwistat il-fond in kwistjoni permezz ta' testment tal-24 ta' Ottubru 1997 fl-Atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok B u dan in segwitu ghall-mewt ta' zitha Concetta Formosa. Illi dan il-fond gie debitament ddikjarat fil-causa mortis tal- 5 ta' April 2002 li kopja taghha qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok C;*

   d. *Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament inghata b'titolu ta' emfitewsi termporanja mill-ante-kawza ta' l-intimata Rita Saliba permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Jannar 1989 li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok D, u dan ghall-perjodu ta' 17-il sena;*

   e. *Illi ghalhekk il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fid-19 ta' Jannar 2006;*

   f. *Illi fuq dan il-fond qatt ma harget ordni ta' dekontroll kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat Dok E;*

   g. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimata kienet Cittadina Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, hija kellha dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex tibqa' tabita fil-fond taht*

titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena;

h. *Illi fis-sena 2006 l-kera tal-fond kienet saret €279 u gholiet b'mod irrizorju ghas-somma ta' €300 f'Gunju 2014 u reghet gholiet ghas-somma ta' €350 f'Gunju 2015;*

i. *Illi l-intimata qed ihallas kera irrizorja ta' €350 fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata li kienet Cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni;*

j. *Illi r-rikorrenti giet imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq;*

k. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tieghu minkejja li huwa jew l-antekawza tieghu hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Saliba;*

l. *Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnu fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu*

ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914;

m. *Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-ante kawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjetà taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi tikkoncedih b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlet;*

n. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellu l-ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx jaghmel;*

o. *Illi r-rikorrenti gie mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €350 gia €279;*

p. *Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, twaqqfet il-lezjoni pero ma bl-ebda mod ma l-ligi indirizzat il-lezjoni li kienet sofferta sal-hrug tal-ligi u ghalhekk il-kumpens dovut ghall-tali lezjoni;*

q. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-*

Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar;

r. *Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha kif gie deciz fil-kawza "Albert Cassar vs MALTA" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;*

s. *Illi ghalhekk l-esponenti ghandu jinghata rimedju xieraq ghall-ksur minnu soffert u li ghadu qieghed issofri kif ukoll kumpens xieraq ghall-tali lezjoni;*

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

   i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, jikser d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghall-godiment liberu tal-proprjeta' u dan kif protett bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

   ii. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 29 gia 35, Triq Aloisio, Qormi bi vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

   iii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja;*

   iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi;*

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

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sittax (16) ta' Frar 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, disgħa (9) ta' Marzu 2023, 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 tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti fil-konfront tiegħu qed jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda jew ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond bl-indirizz 29, ġia 35, Triq Aloisio, Qormi, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qiegħdin irenduha impossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna;*

   b. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu u pussess li għandhom jew li kellhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni u tal-allegat ftehim ta' ċens li huwa allegatament regolat bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   c. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir ta' l-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

   d. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita*

minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta' tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

e. *Illi aktar minn hekk, wara li nghataw decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta billi introduca l-Artikolu 12B. L-artikolu jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

f. *Illi għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

g. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

h. *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 mid-data tal-iskadenza tal-*

konċessjoni emfitewtika temporanja fid-19 ta' Jannar 2006 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

6. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata erbatax (14) ta' Marzu 2023, l-intimata **Rita Saliba** eċċepiet:

a. *Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

b. *Illi in linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkomettietx;*

c. *Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-attur;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha qua inkwilin tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettietx, l-esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata sabiex*

tiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

f. *Illi inoltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;*

g. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti tirrileva l-intempestivita' tal-azzjoni attrici stante li l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

h. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

i. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti li hija persuna ta' eta' avvanzata u li dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammet il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba;*

j. *Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

7. Waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'April 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jaċċedi fuq il-fond in kwestjoni u jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-2006 sal-2018, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba kif magħmula mir-rikorrenti, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 2023, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbatax (14) ta' Ġunju 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' **<u>Consiglia Camilleri et</u>** datat wieħed u tletin (31) ta' Jannar 2023, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) att ta' donazzjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit nhar id-29 ta' Settembru 2022 (**Dok A** a fol 8 *et seq* tal-proċess); (b) testment ta' Concetta Formosa pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel nhar l-24 t'Ottubru 1997 (**Dok B** a fol 13 *et seq* tal-proċess); (c) dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel nhar il-5 t'April 2002 (**Dok C** a fol 16 *et seq* tal-proċess); (d) kuntratt t'enfitewsi temporanja pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel nhar l-20 ta' Jannar 1989 (**Dok D** a fol 19 *et seq* tal-proċess); (e) ċertifikat ta' dekontroll datat 25 ta' Novembru 2022 (**Dok E** a fol 22 tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **<u>Avukat tal-Istat</u>** datata tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2023;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **<u>Rita Saliba</u>** datata erbatax (14) ta' Marzu 2023;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tlettax (13) t'April 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża fis-suq mill-2006 sal-2018, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit tal-intimata **Rita Saliba**, a fol 38 tal-proċess, u l-kopji tal-ktieb tal-kera minnha esebiti a fol 39 *et seq* tal-proċess;

14. Rat l-affidavit ta' **Consiglia Camilleri**, immarkat **Dok CC1** a fol 50 tal-proċess;

15. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 54 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbatax (14) ta' Ġunju 2023;

16. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tnax (12) ta' Lulju 2023, a fol 68 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimata Rita Saliba datata tmintax (18) ta' Lulju 2023, a fol 76 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata l-ewwel (1) t'Awwissu 2023, a fol 82 *et seq* tal-proċess;

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>It-Titolu tar-Rikorrenti u l-Liġi li tirregola l-Kirja mertu tal-Kawża</u>

21. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu u pussess li għandhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni, u tal-ftehim ta' ċens li huwa allegatament regolat bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

22. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti:

> *5. F'dan il-każ l-esponent jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti* ***Consiglia Camilleri*** *kienet sidt tal-fond wara li* ***wirtitu mingħand zitha fil-5 ta' April 2002,*** *fil-waqt li preżentement ir-rikorrent* ***Nigel Giordmaina*** *huwa sid il-fond wara li huwa rċevih b'titolu ta'* ***donazzjoni permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Settembru 2022****;*

6. Il-ftehim ta' sub-ċens ġie wkoll esebit, u jirriżulta li ***beda fl-20 ta' Jannar 1989 u skada wara sbatax-il (17) sena, fid-19 ta' Jannar 2006****;*

Għalhekk l-esponent mhuwiex qiegħed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu;

23. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

B. Leġittimu Kontradittur

24. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Saliba ssostni illi hija m'għandhiex *locus standi judicii* stante illi ċittadin privat ma jistax jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

25. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Saliba m'għandhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-istess intimata. Għaldaqstant, l-intimata Saliba kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

26. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[1]*:*

[1] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.

Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

27. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[2]:

[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati

[2] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[12] *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*

[13] *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

28. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimata Saliba ma tistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta'

xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[3]:

> *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.*

29. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Saliba mhux sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

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

30. 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*

[3] 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

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

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

31. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[4]:

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,

[4] 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).

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

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

    (b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

33. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[5] 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.

[5] 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 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin, sar taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

34. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the 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 fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed fl-interess ġenerali, sabiex ikun hemm tqassim ekwu tad-djar b'mod li jiġi assikurat akkomodazzjoni adegwata u dinjituża liċ-ċittadin. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

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

36. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[6]

[6] 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***[7] 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***[8] illi:

---

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

[8] 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."*;

37. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[9], 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

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

> *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.*

38. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti Camilleri kienet proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa minn meta akkwistat il-fond mertu tal-kawża, hija ma kellha l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienet proprjetarja. 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 setgħetx xi darba r-rikorrenti Camilleri tieħu lura l-proprjeta' illi tagħha kienet proprjetarja;

39. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi, wara li l-konċessjoni enfitewtika skadiet u l-intimata Saliba baqgħet tirrisjedi fil-post b'kera, il-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *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 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.'*

40. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[10], 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.*

41. 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***[11]:

> *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*

[10] 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)
[11] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

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.

42. Għalkemm forsi kien hemm xi żmien 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. Infatti, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giovanna Bartoli et vs Carmelo Calleja et***[12]

> *Ma hemmx dubju li matul iż-żmien anke l-leġislatur intebaħ li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Fil-fatt, l-introduzzjoni tal-Att XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 id-disposizzjonijiet ta' l-Art 12 m'għadhomx aktar japplikaw għal kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara. Il-Qorti tqis ukoll illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 għall-Kap 16, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). Cio' nonostante, xorta waħda dawn l-emendi ma seħħilhomx jilħqu dak il-bilanċ proporzjonali kif rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, għaliex għalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament għas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni preċedenti, baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment, iżda anke kull meta.*

43. 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 Camilleri 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 Camilleri bħala proprjetarja. 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**;

[12] Rik Nru 46/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ j Zammit McKeon, 28 ta' Novembru 2019, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 t'Ottubru 2020

44. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti Consiglia Camilleri **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

45. **Mhux l-istess**, iżda, jista' jingħad fil-każ tar-rikorrent Giordmaina, u dan għar-raġunijiet illi ser jiġu issa esposti.

D. L-Introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

46. 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-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;

47. 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***[13]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-

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

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 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.

48. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[14], 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. [...]*

49. 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 qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ngħata rimedju illi permezz tiegħu proprjetarji setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, jew illi jitolbu r-ripresa tal-fond. Dan tramite proċeduri intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
50. Fl-2018, ir-rikorrenti Camilleri kienet għadha proprjetarja tal-fond, u l-fatt illi hija ma rrikorrietx għal dan ir-rimedju qabel l-2023 huwa aġir attribwibbli unikament lilha illi għalih m'għandux jaħti l-Istat;

51. Inoltre, ir-rikorrent Giordmaina sar proprjetarju tal-fond f'Settembru 2022, u għalhekk ma jistax jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu gialadarba l-liġi ilha toffrilu rimedju ordinarju sa minn meta sar proprjetarju tal-fond mertu tal-kawża;

52. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **r-rikorrenti Giordmaina ma sofriex leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, filwaqt illi r-rikorrenti Camilleri ma setgħetx tilmenta aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018**. Għal kull

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

buon fini jingħad illi huma r-rikorrenti stess illi jidher illi qed jirrikonoxxu dan il-fatt, stante illi fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, huma talbu stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża sas-sena 2018;

53. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti;

54. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi għall-każ odjern minn April 2018 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti Camilleri għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

55. 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***[15], 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.*

56. 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*

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

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.

57. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti Camilleri, illi ilha ġġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sa minn meta kienet kostretta u sfurzata tirrikonoxxi lill-intimata Saliba bħala inkwilina fil-proprjeta' tagħha saħansitra anke wara illi skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-2006, sa mill-2018 kellha għad-disposizzjoni tagħha diversi rimedji, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ma kien hemm l-ebda rimedju effettiv illi seta'

jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Camilleri, kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

58. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti Camilleri ma kellha l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti minn Awwissu 2018 'il quddiem, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti Camilleri sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018**. Mill-banda l-oħra ir-rikorrent Giordmaina ma sofra l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

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

60. Dwar il-**perjodu ta' żmien** illi għalih sejjer jingħata kumpens, qiegħed jintalab kumpens mid-data illi fiha skadiet il-konċessjoni enfitewtika, u cioe mill-2006 'il quddiem[16]. Din il-Qorti tikkonsidra illi:

(a) Il-konċessjoni enfitewtika ngħatat f'Jannar 1989 għal perjodu ta' sbatax-il sena minn Concetta Formosa[17];

[16] Vide talba tagħhom għall-ħatra ta' Perit Tekniku, fil-verbal tas-seduta tat-13 t'April 2023, a fol 35 tal-proċess
[17] Vide **Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 19 *et seq* tal-proċess

(b) Mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti Consiglia Camilleri akkwistat il-proprjeta' bħala eredi universali ta' Concetta Formosa[18], u għalhekk ilha proprjetarja tal-fond sa mill-2002, u għaldaqstant kienet diġa proprjetarja tal-fond meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-2006;

(c) Hek kif ġia spjegat aktar 'il fuq, mhux dovut kumpens wara s-sena 2018;

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tagħti kumpens għall-perjodu bejn l-2006 u l-2018;

61. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[19], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 2006 u s-sena 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2006	2010	€ 1,554.00
2011	2014	€ 1,528.00
2015	2017	€ 1,844.00
2018	--	€ 2,100.00
	TOTAL	**€ 21,514.00**

62. 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***[20], qalet illi:

Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum

[18] Vide d-dikjarazzjoni *causa mortis* annessa mar-rikors promotur u mmarkata **Dok C** a fol 16 *et seq* tal-proċess
[19] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 54 *et seq* tal-proċess
[20] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*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, 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)*

63. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma saret l-ebda talba sabiex jitressqu mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Għaldaqstant, 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;

64. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi kienet qed titħallas wara illi skadiet il-konċessjoni enfitewtika, jirriżulta mll-kotba tal-kirja esebiti mill-intimata Saliba bħala **Dok A**[21] illi l-kirja kienet oriġinarjament **€280** sas-sena 2014, żdiedet għal **€300** fis-sena 2015 u 2016, u reġgħet ġiet awmentata għal **€350** fis-sena 2017. Għaldaqstant, ir-rikorrenti Camilleri pperċepiet kera fl-ammont kumplessiv ta' **€ 3,820** bejn is-sena 2006 u s-sena 2018;

65. 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

[21] A fol 39 *et seq* tal-proċess

Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

66. F'dak illi jirrigwarda l-***quantum*** tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata r-rikorrenti Camilleri, 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***[22]:

> *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*

[22] 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)

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***[23] 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***[24], 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."*;

67. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrenti Camilleri kien fl-ammont ta' **<u>€ 3,820</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 21,514</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€21,514 – **30% għall-interess ġenerali** = €15,059.80
€15,059.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €12,047.84
€12,047.84 – **€3,820 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€8,227.84</u>**

---

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

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tmint elef, mitejn u sebgħa u għoxrin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€ 8,227.84)**.

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 l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

68. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti Camilleri, u dan wara illi din il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

69. Il-Qorti tfakkar illi l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju huwa dovut **biss** lir-rikorrenti Consiglia Camilleri;

70. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif issostni tajjeb l-intimata Saliba fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, u kif ġie anke rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq, hija ma taħtix għall-fatt illi r-rikorrenti Camilleri sofriet leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħha per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat.

D. Spejjeż Ġudizzjarji

71. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti Camilleri ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma keinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha 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;

72. Madanakollu, din il-Qorti rat illi t-talbiet rikorrenti m'għandhomx jiġu milqugħa fil-konfront tar-rikorrent Nigel Giordmaina;

73. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, **ħlief** għall-ispejjeż ġudizzjarji tar-rikorrent Nigel Giordmaina illi għandu jinkorrihom l-istess rikorrent.

Decide

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

i. **Tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu tali talbiet ġew magħmula mir-rikorrent Nigel Giordmaina;

ii. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti Consiglia Camilleri, l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Consiglia Camilleri għall-godiment liberu tal-proprjeta', u dan kif protett bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, **limitatament s'Awwissu 2018**;

iii. **Tilqa' *in parte* t-tieni talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi, sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti Consiglia Camilleri għat-tgawdija tal-proprjetà 29 gia 35, Triq Aloisio, Qormi bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk sejra tagħti lir-rikorrenti Consiglia Camilleri kumpens pekunjarju u non-pekunjarju bħala rimedju;

iv. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti Consiglia Camilleri b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropeja;

v. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>**, u tillikwida l-istess kumpens pekunjarju kif sofferti mir-rikorrenti Consiglia Camilleri fl-ammont ta' **tmint elef, mitejn u sebgħa u għoxrin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€ 8,227.84)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)**;

vi. **<u>Tilqa' l-ħames talba rikorrenti</u>**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

vii. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u l-intimata Saliba in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż tar-rikorrent Nigel Giordmaina illi għandhom jiġu sopportati minnu stess.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur