PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-7 TA' DIĊEMBRU, 2023

Kawża Numru: 4K

Rik. Kost. 275/2022 RGM

Margaret armla minn Emanuel Grech
Joan armla minn Joseph Fleri Soler
Avukat Dottor Vittorio Emanuele sive Victor Ragonesi
Maria Tania sive Tania Ragonesi
Roberto Ragonesi
Andrea Ragonesi
Carlo Ragonesi
Anita Ragonesi
Nutar Dottor Hugh Grima
Avukat Dottor Kenneth Grima
Onor. Imħallef Jacqueline Padovani Grima
Avukat Dottor Christian Grima
P.L. Rowena Grima
Dentista Mary Anne Farrugia
Spiżjar Joseph sive JoJo Grima
Noel Caruana Scicluna
Anna Scerri
Adrian Caruana Scicluna

Ina Grech
Edna Curmi
Anna Caruana Scicluna
Avukat Dottor Mark Caruana Scicluna
Avukat Dottor Andrew Caruana Scicluna

vs.

Avukat tal-Istat
Louis Pulis u Antonia Pulis

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors promotur tar-rikorrenti ppreżentat fis-27 ta' Mejju 2022 fejn fissru li huma propjetarji tal-fond 38, Flat 5, Old Mint Street, Valletta liema fond kien ġie akkwistat minn Giuseppe u Anna Ragonesi b'kuntratt tal-14 ta' Ġunju 1950 fl-atti tan-Nutar Alberto Sigimondo D'Andria. Filwaqt li Giuseppi Ragonesi miet fil-5 ta' Novembru 1976, Anna Ragonesi mietet fis-26 ta' Jannar 1987. Il-wirt tagħhom ddevolva f'ishma indaqs fuq is-sitt uliedhom, ċioe l-Avukat Dr Vittorio Emanuele Ragonesi, Joan Fleri Soler, Margaret Grech u l-mejta Maria Grima, Renato sive Rene Ragonesi u Ina Caruana Scicluna u dan permezz ta' żewġ testmenti tad-19 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona u tat-13 ta' Lulju 1978 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. Anna Ragonesi kienet kriet il-fond fil-15 ta' Jannar 1982 għal tlett snin *di fermo* lill-intimati Pulis li skadew fil-31 ta' Diċembru 1984, stante li l-kirja bdiet tiddekori mill-1 ta' Jannar 1982. Il-wirt ta Maria Ragonesi li mietet fil-21 ta' Ġunju 2014 u li kellha sesta parti indiviża mill-istess wirt, ddevolva b'testment tat-19 ta' Novembru 1983 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit fuq is-sitt ulied tan-Nutar Dr Hugh Grima, Avukat Dr Kenneth Grima, Onor. Imħallef Jacqueline Padovani Grima, Avukat Dr Christian Grima, PL Rowena Grima, Marianne Farrugia u Joseph sive JoJo Grima liema wirt ġie denunzjat b'dikjarazzjoni *causa mortis* tat-18 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-Nutar Marco Buttigieg. Ina Caruana Scicluna mietet fit-22 ta' Novembru 2004 u l-wirt tagħha li kellha wkoll sesta parti indiviża mill-wirt tal-konjuġi Ragonesi ddevolva permezz ta' testment tat-28 ta' Novembru 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard fuq uliedha bħala l-eredi universali u ċioe l-mejjet Avukat Dr Joseph Caruana Scicluna, Noel Caruana Scicluna, Anna Scerri, Adrian Caruana Scicluna, Ina Grech u Edna Curmi liema wirt ġie denunzjat b'dikjarazzjoni *causa mortis* fl-10 ta' Novembru 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard. L-Avukat Joseph Caruana Scicluna li kellu 1/36 minn din il-proprjetà u li miet fit-23

ta' Marzu 2013, intiret b'testment tat-3 ta' Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fuq martu Anna Caruana Scicluna bħala użufruttwarja ta' ġidu u n-nudi propjetarji uliedu l-Avukati Mark u Andrew Caruana Scicluna liema wirt ġie denunzjat b'*causa mortis* fis-26 ta' Frar 2014 fl-atti tan-Nutar Jonathan Zammit u dikjarazzjoni addizzjonali tat-22 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo. Rene Ragonesi li kellu sesta parti indiviża minn din il-proprjetà miet fit-22 ta' Jannar 1999 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment tas-17 t'Ottubru 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard fuq martu Maria Tania Ragonesi bħala użufruttwarja u l-erba' uliedu Roberto Carlo, Andrea u Anita bħala n-nudi propjetarji, u l-wirt tiegħu ġie dikjarat b'*causa mortis* tal-20 ta' Jannar 2000 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard. Ir-rikorrenti fissru li l-fond mhux dekontrollat. Fissru wkoll li din il-proprjetà kienet qiegħda tinkera għal Lm186 fis-sena llum b'kera ta' €290. Il-konjuġi Pulis baqgħu jżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 bl-operat tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. Ippremettew li din il-kirja baqgħet tiġi imġedda skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tal-propjetarju stante li l-kirja mħallsa fis-sena, kif ristretta bil-liġi, ma kinitx tirrifletti l-valur reali tal-proprjetà fis-suq. Ippremettew li dan wassal għal leżjoni tad-drittijiet tagħhom, għaldaqstant talbu lil din il-Qorti sabiex

1. "Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta'rilokazzjoni indefinita lill-intimati Louis Pulis (K.I. 0562648M) u Antonia Pulis (K.I. 0884649M) ghall-fond 38, Flat 5, Old Mint Street, Valletta, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferit mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Ligi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni illikwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

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

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-28 ta' Ġunju 2022 fejn ġie eċċepiet in linea preliminari li r-rikorrenti kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom rimedju ordinarju li naqsu milli jużufruwixxu u allura din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha ai termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 u l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni. In linea preliminari wkoll ġie eċċepiet li r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar liema huma d-dispożizzjonijiet tal-liġi li qegħdin jiġu attakkati. Fil-mertu eċċepixxa li l-Kapitolu 69 ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni indefinita u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja eċċepixxa li l-*proviso* tal-istess artikolu jagħti setgħa lill-istat jgħaddi dawk il-liġijiet xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interessi ġenerali. Ġie eċċepiet ukoll li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perjodu qabel akkwista titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Fir-rigward tar-rimanenti talbiet ġie eċċepiet li huwa m'għandu jħallas ebda kumpens u ebda danni lir-rikorrenti. Ġie eċċepiet li *in ogni caso* dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet għandu jirriżulta biżżejjed.

3. Rat ir-risposta tal-intimati Pulis ippreżentata fit-8 ta' Lulju 2022 fejn eċċipew li t-talbiet diretti kontrihom għandhom jiġu miċħuda stante li huma qegħdin igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u b'kirja kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti, apparti li hemm mekkaniżmu ta' awment fil-kera taħt l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Ġie eċċepiet ukoll li bis-saħħa tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom dritt jadixxu l-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġi awmentat il-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Ġie eċċepiet ukoll li huma m'għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas m'għandhom jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kissru ebda liġi.

4. Rat li fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2022 il-Qorti nominat lil Perit Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 1985 sas-27 ta' Mejju 2022 u dan b'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco ppreżentat fil-31 t'Awwissu 2022 u maħluf fl-14 ta' Settembru 2022.[1]

6. Rat in-nota bid-domandi in eskussjoni imressqa mill-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-15 t'Ottubru 2022 kif ukoll in-nota bir-risposti tal-Perit Michael Lanfranco għall-istess mistoqsijiet ippreżentata fil-31 t'Ottubru 2022.

7. Rat l-atti tal-kawża.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fl-24 ta' Marzu 2023[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Pulis ippreżentata fis-27 ta' Marzu 2023[3] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-26 ta' Ġunju 2023[4].

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

Ikkunsidrat

10. Mill-kuntratt tat-13 ta' Jannar 1982, jirriżulta li Anna Ragonesi kriet lil intimat Louis Pulis il-fond 38, Flat 5, Old Mint Street Valletta għal perjodu ta' tliet snin di fermo u tliet snin di rispetto dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1982, b'kirja ta' Lm168 fis-sena.[5]

Ikkunsidrat

Nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji

11. L-Avukat tal-Istat beda billi eċċepixxa n-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedji ordinarji ai termini tal-liġi li kienu disponibbli għar-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni jew biex ikollhom awment fil-kera u għalhekk din l-azzjoni hija intempestiva.

12. Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni u fuq l-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319. Dan l-aħħar artikolu jipprovdi hekk:

---

[1] Fol 227 et seq tal-proċess.
[2] Fol 343 et seq tal-proċess
[3] Fol 351 et seq tal-proċess.
[4] Fol 365 et seq tal-proċess.
[5] U mhux Lm186 fis-sena kif hemm indikat fir-rikors promotur.

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

13. Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

14. Tajjeb jiġi puntwalizzat ukoll illi jaqa' fuq il-parti li teċċepixxi n-nuqqas ta' eżawriment mir-rikorrenti tar-rimedji ordinarji allegatament disponibbli l-oneru li turi fl-ewwel lok għal-liema rimedji ordinarji qed tirreferi u fit-tieni lok li tali rimedji ordinarji verament jindirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti.

15. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet jagħmel referenza għall-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 kif kien qabel l-emendi tas-sena 2021 li kien jagħti l-fakultà li ssir talba quddiem 'l Bord li Jirregola l-Kera biex tgħola l-kera jew jiġu imposti kundizzjonijiet ġodda kif ukoll il-possibilità ta' żgumbrament jekk l-inkwilini ma jaċċettawx il-kundizzjonijiet ġodda jew għoli fil-kirja u dan ai terminu tal-Artikolu 6 tal-istess kapitolu.

16. Ingħad diversi drabi minn din il-Qorti, anke kif sedenti, li l-għan ewlieni ta' proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qiegħda iġġarrab jew tkun ġarrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju tajjeb, effettiv u mingħajr dewmien. Għalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wieħed straordinarju u meqjus bħala "*a measure of last resort*", huwa wkoll stabbilit illi ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju ordinarju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

17. Kien jinkombi fuq l-Avukat tal-Istat li juri sodisfaċentement li r-rimedji minnu imsemmija setgħu jindirizzaw l-ilment imressaq mir-rikorrenti fil-kawża odjerna.

18. L-istħarriġ tal-allegat ksur lamentat mir-rikorrenti li trid tagħmel din il-Qorti jmur ben oltre dak li seta` jkun trattat u deċiż mill-qrati ordinarji. Hija biss Qorti b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali u konvenzjonali li għandha s-setgħa li tqis kawżi fejn qiegħda tkun attakkata liġi minħabba allegat ksur tal-jeddijiet konvenzjonali tar-rikorrenti.

19. Il-Qorti, wara li qieset li ma tressqet l-ebda raġuni tajba li tista' twassalha li tinqeda bid-diskrezzjoni tagħha li ma tismax il-kawża fil-mertu fit-termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319, tiddikjara tali eċċezzjoni bħala totalment infondata u tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat;

Mertu

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

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

21. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta' jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69, u dan huwa t-tieni artikolu li fuqu r-rikorrenti jsejsu l-ilment tagħhom. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

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

22. Ir-rikorrenti jinsistu li bil-provvedimenti tal-Kaptiolu 69 huma ma setgħux jawmentaw il-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu u lanqas setgħu jieħdu l-fond

lura fi żmien raġonevoli bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Imiss għalhekk li l-Qorti tqis dan l-artikolu.

Ikkunsidrat;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> “(1) Għall-kera ta’ dar ta’ abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 għandha tibqa’ tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta’ ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta’ Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta’ Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla’ għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta’ kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa’ bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F’kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b’mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta’ Jannar 2013.”

30. Ir-rikorrenti ippremettew fir-rikors promotur li l-kirja li huma qegħdin jirċievu fis-sena hija manifestament baxxa wisq meta komparata mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

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

32. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[6]

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

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

35. Din il-Qorti tqis li Artikolu 4A jipprovdi rimedju lil sid il-kera. Il-Qrati ilhom jiddikjaraw li Kapitolu 69 qabel l-emendi tal-2021 kien leżiv tal-jedd konvenzjonali ta' sid il-kera. B'dan il-provvediment legali ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha.

36. Jirriżulta illi r-rikorrenti ipprevalixxew ruħhom minn dan ir-rimedju meta fis-27 ta' Mejju 2022 resqu rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Margaret Grech et vs. Louis Pulis et u b'sentenza tal-14 ta' Lulju 2023, il-Bord awmenta l-kera għal €8,500 fis-sena.

---

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

37. Għaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien anteċedenti d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu.

38. Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco ippreżentata fil-31 ta' Awwissu 2022 il-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €15,981.

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

Ikkunsidrat;

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

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

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

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

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

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetàrji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[7]

43. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat għamel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Karin Spiteri Maempel et vs. Avukat tal-Istat et mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fis-26 t'April 2022 liema sentenza kienet ikkonkludit li d-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni *causa mortis*. L-Avukat tal-Istat però naqas milli jinnota li din is-sentenza ġiet appellata u l-Qorti Kostituzzjonali kkonkludit hekk "il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali tal-konjuġi Harding, illi jressqu ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sidien tal-proprjeta` kienu l-ġenituri tagħhom."

44. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata li din il-Qorti taqbel magħha, tiddikjara illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 ta' Jannar 1988, id-data li fiha ġie fi tmiemu l-perijodu tal-kirja oriġinali, sat-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kap. 69.

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

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-

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

inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

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

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

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

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1988	1,461	391.33
1989	1,461	391.33
1990	2,254	391.33
1991	2,254	391.33
1992	2,254	391.33
1993	2,254	391.33
1994	2,254	391.33
1995	3,842	391.33
1996	3,842	391.33
1997	3,842	391.33
1998	3,842	391.33
1999	3,842	391.33
2000	5,186	391.33
2001	5,186	391.33
2002	5,186	391.33

2003	5,186	391.33
2004	5,186	391.33
2005	9,007	391.33
2006	9,007	391.33
2007	9,007	391.33
2008	9,007	392.00
2009	9,007	392.00
2010	8,636	392.00
2011	8,636	392.00
2012	8,636	392.00
2013	8,636	392.00
2014	8,636	392.00
2015	10,584	392.00
2016	10,584	392.00
2017	10,584	392.00
2018	10,584	392.00
2019	10,584	392.00
2020	15,981	392.00
2021	6,658.75[8]	163.33[9]
Total	**223,106.75**	**13,314.60**

48. Is-somma ta' €223,106.75 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €156,174.73. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €124,939.78 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimati Pulis kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €13,314.60.

49. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €111,625.18 li qed jiġu arrotondati għal mija u ħdax-il elf, sitt mija u ħamsa u għoxrin ewro (€111,625) liema somma għandha tinqasam skont is-sehem li mess lil kull wieħed mir-rikorrenti.**

50. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak

[8] €15,981 / 12 x 5 (Jannar sa Mejju).
[9] €392 /12 x 5.

hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[10] In vista li hemm diversi rikorrenti li wirtu fi żminijiet differenti, il-Qorti sejra tillikwida l-imsemmija danni morali fis-somma globali ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000).

Spejjeż tal-kawża

51. L-Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni.

52. Dwar l-ispejjeż tal-intimati Pulis, jekk kien hemm, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, u għalhekk il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Pulis għandhom jitħallsu wkoll mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

1. **Tilqa' l-ewwel talba**, tiddikjara li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 safejn taw jedd lill-intimati Pulis li jġeddu b'mod indefinit il-kirja tal-fond 38, Flat 5, Old Mint Street, Valletta b'kera li ma żammitx bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-jedd tas-sidien, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

3. **Tilqa' t-tielet talba,** tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma globali ta' mija u ħdax-il elf, sitt mija u ħamsa u għoxrin ewro (€111,625) u d-danni non-pekunjarji fis-somma globali ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000);

[10] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

4. **Tilqa' r-raba' talba,** tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' mija u sitta u għoxrin elf sitt mija u ħamsa u għoxrin ewro (€126,625) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
7 ta' Diċembru, 2023

Deputat Reġistratur