PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

RikorsKostituzzjonali Nru **100/22 AD**

ANTHONY SAMMUT (KI 525461M)

GODFREY SAMMUT (KI 636963M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT
MARIELLA SIVE MARIA ISABELLA ELLUL BONICI
(KI 31858M)
VALERIE ELLUL BONICI (KI 182263M)

Seduta ta’ nhar il-Ħamis 14 ta’ Diċembru, 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u/jew l-Att X tal-2009,meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umanii (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022, Anthony Sammut u Godfrey Sammut, ippremettew illi:

   1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru mija u tlieta u disgħin (193) bl-isem 'Carmelina', li jinsab ġewwa Naxxar Road, Birkirkara, liema fond ġie akkwistat minnhom in forza ta' żewġ kuntratti a) wieħed ta' Donazzjoni u b) l-ieħor ta' Diviżjoni, it-tnejn datati tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016) in atti Nutar Dottor Joseph Abela li kopia tagħhom qed tiġi hawn esibita u mmarkata Dok A u Dok B rispettivament;*

   2. *Illi l-fond hawn fuq imsemmi ilu għal diversi snin sa' minn qabel is-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u għadu mikri lil intimati Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici u Valerie Ellul Bonici;*

   3. *Illi din hija kera li tiġġedded minn sena għal sena u għalhekk ir-rikorrenti ma għandhom ebda ċertezza jew prospettiva reali li jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjeta' tagħhom. Illi di piu' ir-rikorrenti ma għandhom ebda dritt li jwaqqfu tali kera jew li jirrifjlltaw li jġeddu l-kirja tal-intimati;*

   4. *Illi r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom peress li dan il-fond qed jinkera versu kera irrizorja meta ikkumparat mal-valur tal-fond dequo fuq is-suq liberu u dan mingħajr ma jottjenu ebda forma ta' kumpens xieraq. Illi in fatti l-intimati Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici u Valerie Ellul Bonici, jikru l-istess fond versu r-rata ta' kera irriżorja ta' mitejn u tlettax-il Ewro u tletin ċenteżmu (€ 213.30) fis-sena, li hija ferm inferjuri għall-valur lokatizju reali ta' dan l-fond;*

   5. *Illi fil-fatt skont l-istima tal-Perit Melchior Giordimaina, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok C, dan il-fond għandu l-valur lokatizziju ta' tnax-il elf Ewro (€12,000.00) fis-sena — madwar 60 darba iktar mis-somma ta' kera li qed titħallas bħalissa fis-sena;*

   6. *Illi għalhekk ir-rikorrenti qed jiġu privati mill-proprjeta' tagħhom mingħajr ebda raġuni valida .jew kumpens xieraq u b'hekk qedjigu leżi id-drittijiet fondamentali tagħhom hekk kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

7. *Illi d-distakk fil-valur tal-proprjeta' fuq is-suq ħieles u r-rata ta' kera li rrikorrenti jistgħu jikru skont il-liġi odjerna titlob lill-intimati Mariella sive Maria Isabella u Valerie Ellul Bonici f'kera, hija ta' sproporzjon tant qawwi li toħloq preġudizzju kbir u inġutifikabbli lir-rikorrenti;*

8. *Illi permezz ta' Ittra Uffiċjali numru 1894/2018 (Dok D) l-intimati Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici u Valerie Ellul Bonici ġew interpellati biex jiżgornbraw mill-proprjeta' hawn fuq imsemmiia ujħalluha libera u battala minn kull inkwilinat, iżda huma baqgħu inadempjenti;*

9. *Illi di piu', dan ifisser illi mhux talli ir-rikorrenti qed jiġu imċahhda mir-rata ta' kera ġusta ta' din il-proprjeta' iżda qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija u l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni u dan mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għal tali teħid sforzuż;*

10. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' mingħajr ebda kumpens xieraq huwa ksur tad-drittijiet kostituzzjonali relatati mal-proprjeta' protetti taħt l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

11. *Illi għalhekk l-esponenti umilment jissottomettu illi l-kirja viġenti tal-fond numru mija u tlieta u disgħin (193) bl-isem 'Carmelina', li jinsab ġewwa Naxxar Road, Birkirkara, tikser id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti prottetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan peress illi l-esponenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u mhux qed jingħataw kumpens xieraq għal tali privazzjoni;*

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

1 . *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-kirja viġenti tal-fond numru mija u tlieta u disgħin (193) bl-isem 'Carmelina', li jinsab ġewwa Naxxar Road, Birkirkara lill-intimati Mariella Sive Maria Isabella Ellul Bonici u Valerie Ellul Bonici, qed tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u tikser d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 , tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

2. *Tiddeċiedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni fir-rigward tal-fond numru mija u tlieta u disgħin (193) bl-isem 'Carmelina', li jinsab ġewwa Naxxar Road, Birkirkara;*

3. *Tiddiċiedi alternattivament illill-intimati Ellul Bonici ma għandhom l-ebda dritt legali illi isosstnu l-pozizzjoni tagħhom taħt il-Kapitolu*

69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra sabiex ikomplu jokkupaw l-istess fond;

4. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreatx bilanċ ġust bejn d-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin skont il-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;*

6. *Tordna li l-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati;*

7. *Tagħti kull rimedju li jkun JidhrilHa xieraq u opportun;*

Bl-Ispejjeż inkluż dawk ta l-Ittra Uffiċċjali numru 1894/2018 tal-31 ta' Mejju 2018 (DOK D) kontra l-intimati li jibqgħu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa (7) ta' Marzu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata l-ewwel (1) t'April 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

1. *Illi qabel xejn għandhom jinġiebu provi xierqa li juru kif il-fond bl-indirizz 193, 'Carmelina', Naxxar Road, Birkirkara huwa proprjetà tar-rikorrenti u soġġett għal kirja li hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Fin-nuqqas, ikun nieqes għal kolloxl-interess ġuridiku tar-rikorrenti sabie xjipproponu din il-kawża;*
2. *Illi fil-mertu, u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzionijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jinkombi fuq ir-rikorrenti li jippruvaw kif huma jew inkella l-anteċessuri lit-titolu tagħhom kienu b' xi mod 'kostretti' li jikrul-fond lill-intimati Ellul Bonici. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiswew għaliex il-protezzjonital-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrentti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tar-rikorrenti jew tal-anteċessuri tagħhom li aċċettaw li jidħlu f'dik l-għamla ta' kuntratt;*

3. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li matulhom ir-rikonenti ma kinux sidien tal-fond in mertu, u ċioè għal dak iż-żmien fejnir-rikorrenti ma kellhom ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta. Mid-dokumentazzjonippreżentata mir-rikorrenti għall-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti jirriżulta illi l-istessrikorrentiakkwistaw il-fond de quo fit-3 ta' Marzu 2016 permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni u ieħor ta' diviżjoni. fejn il-fond kienstmat li jiswa €25,000:*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħu bdew igawdu jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħhom xorta waħda ma mittiefsa;*

5. *Illi l-ilmenti tar-rikorrenti ma jistgħux iwasslu għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Kemm id-dispożizzionijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kifukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Jiġib'hekk li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma inapplikabbli għall-każ odjern;*

6. *Illi sa fejn imbagħad ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta mill-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti wieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F 'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli — li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm kif kienu jaqraw qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tat-tali Att għandhom: (i) għan leġittimu għaliex joħorġu mil-liġi: (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

7. *Illi bla ħsara għal dak suċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t' April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-*

Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t' April 1987 m' għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

8. *Illi bla ħsara għal dak kollu ġia' eċċepit, l-esponent jirribatti bil-qawwa kollha li l-Att XXIV tal-2021 naqas milli jirrimedja b'mod ġust is-sitwazzjoni li fiha jinsabu sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti. Mal-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzionat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti, għall-kuntrarju ta' dak li jallegaw, jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. B'kuntrast ma' dak allegat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali diġa' tenniet kemm-il darba li żieda fil-kera bir-rata ta' qrib it-tnejn fil-mija (2%) hija meqjusa li żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku. Il-Qorti Kostituzzjonali tenniet ukoll li l-fatt li jista' jkun hemm min huwa lest li jħallas kera b'rata li hija għola minn 2% ma jfissirxilli ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-poplu 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-żidiet tal-kera;*

9. *Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, bis-saħħa tal-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, sidien bħalma allegatament huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekkj uru li l-inkwilini ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat għaliex ma iissodisfawx il-Kriterju tat-Test tal-Mezzi, hekk kif stabbilit fl-L.S. 16.11. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju mhuwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda jista 'jerġa' jiġi mwettaq f'kul lwaqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrejja (araparagrafu 8 tal-Artikolu 4A tal-Kap 69);*

10. *Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attritċi m'għandhomx jintlaqgħu, iżda anke li kieku stess din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kwalunkwe rimedji mogħtija minn din il-Qorti m'għandhomx jikkonsistu l-ordni ta' żgumbrament. Apparti li ngħad kemm-il darba mill-Qorti Kostituzzjonali li din il-Qorti mhijiex il-forum addatat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, kif ġie spjegat tramite l-eċċezzjonijiet tal-esponent, l-emendi li daħlu bis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 wasslu biex ħolqu bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilini, u b'hekk kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-Inkwilini Ellul*

Bonici taħt l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhiex tiġi ppreġudikata;

11.Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, u dejjem f'każ li din l-Qorti tiddeċiedi li tillikwida xi kumpens għal dak il-perjodu ta' qabel id-dħul lis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kwalunkwe kumpens li jista' jingħata għandu jkun aġġustat pro-rata skont is-sehem tal-parti li l-Qorti jidrilha li għandha dritt għalih. In oltre, tali kumpens għandu jirrifletti :

i .Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minnraġunijiet ta' interess pubbliku;

ii. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

iii.Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

iv. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;

12.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

10. Finalment, b'risposta datata sebgħa (7) t'April 2022**, l-intimati Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici u Valerie Ellul Bonici** eċċepew:

1. *Illi in lineapreliminaril-esponentimhumiex il-leġittimi kontraditturi għat-talbiet tar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri għar-raġuni illi bħala ċittadini privati ma jistgħux jinstabu responsabbli għal allegati vjolazzjoni ta' drittijiet tal-bniedem da parti tal-Istat u huwa biss l-Istat li għandu iwieġeb għall-għemil tiegħu. Fi kwalunkwe każ, l-intimati ma kisru l-ebda drittijiet tar-rikorrenti;*

2. *Illi fil-mertu, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminary suesposta, l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijietta' Malta liema liġi għadha in vigore;*

3. *Illi r-rata tal-kera fl-ammont ta' mitejn u tlettax-il Euro u tletin ċenteżmu (€213.30) fis-sena hija waħda ġustaskont il-valur tas-suq fil-kuntest soċjali ta' dan il-każ u l-qagħda tal-intimati;*

4. *Illi missier ir-rikorrenti, u ċioe' is-sid tal-fond qabel ir-rikorrenti, Vincent Sammut, baqa' jaċċetta il-kera sas-sena 2015 li jfisser aċċettazzjoni tal-kera valida skont il-liġi għal diversi snin. Kien biss wara illi l-fond in kwistjoni ġie trasferit lir-rikorrenti fis-sena 2016, li r-rikorrenti irrifjutaw u għadhom jirrifjutaw illi jaċċettaw il-ħlas ta' kera. Madanakollu, l-esponenti baqgħu jiddepożitaw tali kera fir-reġistru tal-Qorti.*

5. *Illi mingħajr rebda preġudizzju għall-premess, l-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi ddikjarata bħala leziva għad-drittijiet tar-rikorrenti, tenutkont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjari tal-esponenti, flimkien mal-fatt li l-fond mertu tal-każ hija l-unika residenza tagħhom u l-fatt li r-residenzi l-oħra illi l-esponenti huma proprijetarji tagħhom huma appartament li jintuża għal skop ta' villeġjatura fix-Xemxija, u li fih għandhom biss sehem ta' 1/5 indiviż kull waħda, u dar in-Naxxar li tiegħu huma proprijetarji f'sehem indiviżiv addirittura iżgħar minnhekk u li fihqiegħed jgħix huhom. Għalhekk, stante illi mhumiex l-uniċi proprijetarji ta' dawn il-propjetajiet u del resto għandhombisssehemżgħir fil-proprjetajiet imsemmija u ma jistgħux jirrisjedu fihom, hemm raġunijiet ta' natura soċjali li jiġġustifikaw il-protezzjoni taħt il Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi għalhekk, il-kontroll ta' użu tal-proprjeta' in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija miżura leġittima, u tabilhaqq isservi għan soċjali. Konsegwentement, ma jeżisti l-ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.*

Salv eċċezzjonijietulterjuri.

11. Waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ in kwistjoni mis-sena 1995 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-

għan lill-Perit Arkitett Elena Borg Costanzi, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

12. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru 2022.

Il-Qorti

13. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Anthony Sammut et** datat tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022;

14. Rat id-dokumenti annessi mar-rikors inkluż anke rapport tal-Perit ex parte Melchior Giordimina;

15. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata l-ewwel (1) t'April 2022;

16. Reġgħet rat ir-risposta ta' **l-intimati Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici et** datata sebgħa (7) t'April 2022;

17. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, fejn inħatret il-Perit Arkitett Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ mis-sena 1995 sal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

18. Rat l-affidavit tar-rikorrent Anthony Sammut, immarkat **Dok AS** a fol 39 u 40 tal-proċess;

19. Rat l-affidavit tar-rikorrenti Godfrey Sammut, immarkat Dok GS a fol 41 u 42 tal-proċess;

20. Rat ix-xhieda ta' Godfrey Sammut a fol 52 et seq;

21. Rat in-nota tar-rikorrenti li permezz tagħha ppreżentaw il-provi tat-titolu tal-fond in kwestjoni permezz tad-dokumenti mmarkati Dok AX, Dok BX, Dok CX, Dok DX, Dok EX, Dok FX, Dok GX, Dok HX, Dok IX, Dok JX, Dok KX, Dok LX, Dok MX, Dok NX, Dok OX, Dok PX, Dok QX, Dok RX, Dok SX, Dok TX, Dok UX a fol 57 et seq tal-proċess;

22. Rat ix-xhieda ta' Valerie Ellul Bonici a fol 145 et seq tal-proċess;

23. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a** fol 149 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru 2022;

24. Rat l-affidavit ta' Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici immarkat Dok MEB a fol 176 et seq;

25. Rat l-affidavit ta' Valerie Ellul Bonici immarkat Dok VEB a fol 177 tal-proċess;

26. Illi rat in-nota tar-rikorrenti fejn permezz tagħha ppreżentaw numru ta' dokumenti immarkati Dok JX2 u Dok RX2 a fol 181 et seq tal-proċess;

27. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat fejn permezz tagħha ppreżenta numru ta' mistoqsijiet in eksussjoni lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 209 tal-proċess;

28. Rat ix-xhieda in eskussjoni tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 217 et seq tal-proċess;

29. Rat in-nota tar-rikorrenti ta' Anthony Sammut u Godfrey Sammut a fol 220 et seq tal-proċess;

30. Rat in-nota tal-intimati Ellul Bonici a fol 222 et seq tal-proċess

31. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2023;

32. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2023

33. Rat illi l-intimati Ellul Bonici ma ssottomettewx nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu mogħti lilhom ;

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

35. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Kirja Protetta u t-Titolu tar-Rikorrenti</u>

36. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża u prova konvinċenti illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

37. F'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti, il-Qorti rat il-kuntratti ta' donazzjoni u kif ukoll kuntratt ta' diviżjoni datat datati tlieta (3) ta' Marzu 2016 li permezz tagħhom ir-rikorrenti saru sidien sħaħ tal-propjeta in kwistjoni;

38. In oltre, numru t'irċevuti tal-kirja esebiti mir-rikorrenti[1] huma ffirmati minn *'V Sammut'* u saħansitra ġie ddikjarat ukoll mill-intimata waqt ix-xhieda tagħha illi hija kienet tħallas il-kera lil Vincent Sammut b'dana illi huwa evidenti illi r-rikorrenti qed jaġixxu bħala sidien-il-kera;

39. Illi permezz ta' xhieda ta' Godfrey Sammut, ir-rikorrenti saħansitra indika l-provenzjenza tal-propjeta' billi ssottomettew il-kuntratt ta' akkwist minn nannu tar-rikorrenti u ħutu, li eventwalment mal-mewt tagħhom ħallew lil

[11]A fol 145 *et seq* tal-proċess

missierhom ossia Vincenzo Sammut u lil ħutu, Bartholomeo u Costantino, bħala eredi universali;

40. Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni bejn Vincenzo, Bartholomeo u Costantino, il-propjeta' mertu tal-kawża waslet għand missier l-esponenti.

41. Għaldaqstant **jirriżulta pruvat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;**

42. F'dak illi huwa prova konvinċenti illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti rat illi r-rikorrenti esebew irċevuti tal-kera datati 7 ta' Mejju 1980 (a fol 223 tal-proċess), b'dana illi huwa evidenti illi l-kirja mertu tal-kawża kienet ilha in vigore sa minn qabel is-sena 1995. Konsegwentement **jirriżulta pruvat illi għandu japplika għall-kirja mertu tal-kawża l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

43. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala sorvolata, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

44. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

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

45. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[2]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

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

46. 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.

47. 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***[3] illi,

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

48. 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 fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentawir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex jipprovdu għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

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

50. 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.*[4]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[5] 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*

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

> *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***[6] illi:

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

[6] 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)

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***[7], *"[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."*;

51. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[8], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

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

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

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

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

53. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitatikemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza

mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[9]:

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

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

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

55. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[10] irriteniet 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-*

---

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

[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)

Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

56. 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 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, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu*

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

> *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.*

57. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-irċevuti tal-kirja[12] esebiti mir-rikorrenti illi l-kera bejn l-1980 sa 2016 l-kera perċepita minnhom kienet fl-ammont ta' **LM56** fis-sena, jew **€130.44 fis-sena**;

58. In oltre, ġialadarba l-antekawża tal-intimati Ellul Bonici kienu ġia jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1980, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[13] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

59. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illifilwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit

[12] **Dok JC1** a fol 223 *et seq* tal-proċess
[13] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

Tekniku fir-rapport tiegħu[14].Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

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

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

62. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat.Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent,iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm

[14]Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 65 tal-proċess

effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

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

64. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[15]

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

65. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

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

66. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

C. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

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

69. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhuwiex dovut kumpens wara Mejju 2021;

70. Mill-provi miġjuba jirriżulta illi:

    i. Carmelo Sammut ossia n-nannu tar-rikorrenti flimkien ma' ħutu Carmelo, Andrea, Giorgio u Giuseppa akkwistaw il-art li fuqha inbena l-fond mertu tal-kawża (Dok AX a fol 60 et seq tal-proċess);

    ii. Permezz ta' testmenti ta' Carmelo Sammut (Dok Fx a fol 74 et seq tal-proċess), George Sammut (Dok JX a fol 87 et seq tal-proċess), Andrea Sammut (Dok NX a fol 104 et seq tal-proċess)

u Giuseppa Sammut (Dok RX a fol 118 et seq tal-proċess) ippubblikati min-Nutar Angelo Sammut datati għoxrin (20) ta' Frar 1969, huwa ħalla l-propjeta' 193 ġja 73, Carmeline,Naxxar Road Birkirkara, li permezz tagħhom ħalla bħala eredi universali lil Vincenzo Sammut, ossia missier ir-rikorrenti, Albert Sammut u Costantino Sammut;

iii. Permezz ta' att ta' diviżjoni datat sebgħa u għoxrin ta' Lulju 1994 fl-atti tan-nutar Mario Bugeja u kif emendat prmezz ta' kuntratt ieħor quddiem l-istess Nutar Mario Bugeja datat għoxrin (20) ta' Marzu 1998, dan il-fond ġie assenjat lil Vincenzo Sammut, missier ir-rikorrenti (DOK SX u Dok TX a fol 130 et seq tal-proċess);

iv. Sussegwentament permezz ta' att ta' diviżjoni f-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela datat tlieta (3) ta' Marzu 2016, din il-propjeta' ġiet assenjata lir-rikorrenti (Dok B a fol 8 et seq tal-proċess);

71. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[16], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[17], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[18], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[19]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[20]u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[21], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt.

[16]Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[17]Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[18]Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[19]Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[20]Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[21]Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

72. Fil-każ odjern, missier ir-rikorrenti wiret din il-propjeta' flimkien ma' żewġ ħutu biex eventwalment din waslet għand missier ir-rikorrenti fl-intier tagħha lejn l-aħħar tas-sena 1994 biex imbagħad fl-2016, din il-propjeta' waslet għand ir-rikorrenti f'ishma ugwali bejniethom;

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

74. Skont il-**<u>Perit Tekniku Elena Borg Costanzi</u>**[22], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perjodu kif mitlub mir-rikorrenti stess, ta' bejn is-sena 1995 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1995	1999	€700
2000	2004	€1,100
2005	2009	€1,400
2010	2014	€2,500
2015	2019	€3,500
2020	2021	€6,500
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 59,000**

[22]Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 80 *et seq* tal-proċess.

75. 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***[23], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-*

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

ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru domandi in eskussjoni iżda din il-Qorti temmen u tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku mqabda minnha, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

76. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, mill-irċevuti tal-kera[24]esebiti mir-rikorrenti jirriżulta illi l-kera sal-2006, u cioe l-aħħar irċevuta ppreżentata, l-kera perċepita mir-rikorrenti kienet fl-ammont ta' €130.44.

77. Illi bejn l-2007 u l-2022, din il-Qorti ma jirriżultaliex li ġew ppreżentati ebda irċevuti tal-kera. Madankollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi fis-sena 2022 indikaw illi l-kera perċepita minnhom kienet ta' **€203.14**

78. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis illi **l-kirja perċepita mir-rikorrenti bejn is-sena 1995 u s-sena 2006 kienet fl-ammont globali ta' €1565.28 filwaqt li l-kera perċepita bejn l-2007 u s-sena 2021 hija ta; €3047.10 u allura globalment fl-ammont ta' €4,612.38**;

79. 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.

[24]Vide **Dok JC1** a fol 223 *et seq* tal-proċess

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

80. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[25]:

> *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*

---

[25]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)

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

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***[26]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***[27], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

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

Għall-perjodu bejn is-sena 1995 u s-sena 2021

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti mis-sena 1995 sa 2021 u cioe is-snin meta l-kera kienet perċepita minn missier ir-rikorrenti u kif ukoll minnhom personali kienet fl-ammont globali ta'ta' **€4,612.38**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€59,000**

c. Il-kumpens pekunjarju għal dan il-perjodu qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€59,000–**30% għall-interess ġenerali** = €41,300
€41,300– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €33,040
€33,040-**€4,612.38 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€28,427.62**

Dan l-ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti f'porzjonijiet indaqs bejniethom.

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tmienja u għoxrin elf erbgħa mija sebgħa u għoxrin Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€28,427.62)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti f'ishma ugwali**;**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli

suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

82. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont globali ta' **tliet elef Ewro (€3000)** lir-rikorrenti Anthony Sammut u Godfrey Sammut**,** cioe **elf u ħames mitt Ewro (€1,500)** kull wieħed, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin.

83. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati Ellul Bonici m'għandhomx jinżammu responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi huma ma kellhomx l-ebda kontroll fuqhom. Dan kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[28]:

> *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.*

[28] 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

D. Żgumbrament tal-Intimati

84. Fit-tielet (3) talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-intimati ma jibqgħux jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqghu jokkupaw l-fond in kwestjoni;

85. Madanakollu, bl-introduzzjoni tal-XXIV tal-2021: (a) ma baqgħetx tippersisti, mit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem, il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; u (b) ir-rikorrenti, sa mit-28 ta' Mejju 2021, ngħataw il-possibilita' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitolbu r-ripresa tal-proprjeta' tagħhom, hekk kif diġa ġie spjegat aktar 'il fuq. Ir-rikorrenti stess, infatti, jirriservaw fir-rikors promotur id-dritt tagħhom illi jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021, b'dana illi huwa evidenti illi r-rikorrenti huma konxji tal-fatt illi dan ir-rimedju ordinarju huwa għad-disposizzjoni tagħhom quddiem forum ieħor. L-Att XXIV tal-2021 għamel dan ir-rimedju wieħed aktar effettiv, hekk kif ġia ġie ampjament spjegat;

86. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba u dan stante illi (a) id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadhomx jitqiesu bħala leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u (b) ir-rikorrenti għandhom illum għad-disposizzjoni tagħhom rimedju ordinarju illi permezz tiegħu jistgħu jemiljoraw il-posizzjoni tagħhom qua proprjetarji.

E. Spejjeż Ġudizzjarji

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

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021</u>, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **<u>Tilqa' it-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi r-rikorrenti huma intitolati għal kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati fit-talba preċedenti;

(iii) **<u>Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba</u>** fejn ir-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni li l-intimati Ellul Bonici ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond in kwistjoni;

(iv) **<u>Tilqa ir-raba' talba</u>** in parte u dan billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli sabiex iħallas il-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati fit-talba preċedenti;

(v) Konsegwentement, **<u>tilqa' l-ħames talba</u>** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fl-ammont globali ta' **tmienja u għoxrin elf, erbgħa mija u sebgħa u għoxrin euro u tnejn u sittin ċenteżmu (€28,427.62)**, u danni non-pekunjarji dovuti lir-rikorrenti Anthony Sammut u Godfrey Sammut, fl-ammont ta' **tlett elef euro (€3000)**, liema kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti f'ishma ugwali;

(vi) **<u>Tilqa' *in parte* s-sitt talba</u>** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti;

(vii) **<u>Tilqa' s-seba' talba</u>** u dan skont dak deċiż hawn fuq;

(viii) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Ellul Bonici in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur