FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-27 TA' FRAR 2024

Kawża Numru: 9K

Rik. Kost. 479/2022 RGM

Martin Vella
Anthony Vella
Patrick Vella
Adrian Vella
Cecil Vella
Smon Vella
Profs. Marilyn Clark
John Vella
Maria Vella
Francis Vella

vs.

Avukat tal-Istat
Inez Tabone

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tas-7 ta' Settembru 2022, ir-rikorrenti ppremettew u talbu s-segwenti:

1. “Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond 60, Triq il-Lunzjata, Santa Venera, liema fond huma jikru lill-intimata Inez Tabone ghall- €218 fis-sena.

2. Illi l-esponenti John Vella, Maria Vella u Francis Vella kienu akkwistaw s-sehem ta’ 1/5 kull wiehed wara l-mewt tal-genituri taghhom Irene Vella u Antonio Vella kif jirrizulta mid-denunzji hawn annessi u mmarkati Dok A u B u dan flimkien mal-kompjanti Joseph Vella u Paul Vella

3. Illi wara l-mewt ta’ Paul Vella, s-sehem tieghu ddevolva fuq t-tfal tieghu Patrick, Adrian, Cecil, Simon, Marilyn ilkoll ahwa Vella kif jirrizulta mill-annessa kopja tal-causa mortis tat-18 ta’ Frar 2022 fl-atti tan-Nutar John Gambin hawn annessa u mmarkata Dok C

4. Illi wara l-mewt ta’ Giuseppe Vella s-sehem tieghu iddevolva fuq t-tfal tieghu Martin u Anthony kif jirrizulta mill- causa mortis fl-Atti tan-Nutar Rita Drago li kopja taghha qegdha tigi hawn annessa u mmarkata Dok D.

5. Illi fuq dan il-fond qatt ma inharget ordni ta’ dekontroll kif jirrizulta mic-certifikat hawn annes su mmarkat Dok E

6. Illi l-kera li l-intimata qieghda thallas hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huma pprojbiti ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jircievu kera gusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta

7. Illi anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009 senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b’mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta’ Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u ghalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

8. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*‘fair rent’* a tenur tar-‘Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance’ tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *‘fair rent’* a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta ma seta’ qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta ossija kumpens ta’ kera kif stabbilit bil-ligi ma ikunx aktar milli jekk il-fond kien inkera f’kull zmien qabel l-4 ta’ Awissu 1914.

9. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

10. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista igib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tlledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih giet kreata l-ligi.

11. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghada tezisti diskrepanza u ghalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt ta l-istat li jillegizla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu imcahda mit-twagija ta' hwejjighom.

12. Illi gdin il- kirja baqghet tiggedded kull sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt li jirrifjuta li jgedded din il-kirja u wisq anqas m'ghandu dritt illi jitlob zieda xierqa fil-kera li qeghda tithallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huma ghadhom issofru minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

13. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qieghed jigi imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

14. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

15. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jiehdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C

tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irrizorju.

16. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar ricentament fil-kawza Anthony Debono et vs Avukat Generali, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

17. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

18. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

19. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti gia la darba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta tieghu u jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali.

20. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta' taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem

taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied, haga reza impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta f’kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-emendi,. .

21. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37, 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi huma b’mod diskriminatorju qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta’ taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan.

22. Illi minkejja l-introduzzjoni tal- Att XXIV tal-2021, ghalkemm ittaffa l-isproporzjon tal- lezjoni sofferta mill-esponenti, xorta wahda ma ibiddilx l-fatt illi d-drittijiet tal-esponenti gew miksura ghall-ghexieren ta’ snin.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi taqta u tiddeciedi din il- kawza billi;

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 ta’ l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta’ rilokazzjoni lill-Inez Tabone tal-fond 60, Triq Lunzjata, Santa Venera u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).

ii. Tordna u Taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta ai termini ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

v. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta’ l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti ghas-subizzjoni"

2. Rat ir-risposta tal-inkwilna Inez Tabone ippreżentata fis-27 t'Ottubru 2022 fejn eċċepiet li l-"Qorti ghandha tmexxi l-kawza abbazi tal-Artikolu Att XXVII tat-2018". Eċċepiet ukoll li għandu jsir test billi l-Perit tal-qorti jistabilixxi l-kera ġusta u wkoll li għandu jiġi stabbilit minn meta sar sid id-dar u meta l-inkwilina daħlet fil-fond.

3. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżemtata fl-1 ta' Novembru 2022 fejn eċċepixxa s-segwenti:

    1. "ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża, (2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha u (3) li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif qed jiġi allegat;

    2. ILLI, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw jekk humiex jilmentaw ukoll mid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, li permezz tiegħu daħal ir-rimedju l-ġdid tal-Artikolu 4A. F'każ li dan huwa minnu, tali ilment huwa intempestiv stante illi, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għadhom ma eżawrixxewx tali rimedju;

    3. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, ir-rikorrenti jilmentaw illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta, <u>hekk kif kienu fis-seħħ qabel id-dħul tal-Att XXIV tas-sena 2021</u> (ara premessa numru 22), kienu leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-esponent huwa tal-umli fehma illi l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

    4. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, '*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*'. F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar, 1870;

5. ILLI, fi kwalunkwe każ, ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u, jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

6. ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*;

8. ILLI safejn ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

9. ILLI bla ħsara għal dak ġja eċċeppit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitlobu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta

jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

10. ILLI konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u, jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. ILLI, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi artikolu kostituzzjonali u konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jeċċepixxi illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur ta' dak l-Artikolu;

12. ILLI, b'riferenza ghat-talbiet numri iii sa v, l-esponent jishaq illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma huwiex applikabbli stante li tali Artikolu jorbot biss lill-organi gudizzjarji ta' Strasburgu, u mhux lil Qrati domestici. Difatti, tali Artikolu ma huwiex wieħed mill-Artikoli trasposti fil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

4. Rat li fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti nominat lill-Perit David Pace, sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mill-1987 sal-2021, f'intervalli ta' ħames snin-il wieħed.

5. Rat ir-rapport tal-Perit David Pace ppreżentat fit-3 ta' Frar 2023 u maħluf fit-8 ta' Frar 2023[1].

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fid-19 ta' Ġunju 2023[2], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-14 ta' Lulju 2023[3]. Rat li l-inkwilina Tabone naqset milli tressaq n-noti ta' sottomissjonijiet tagħha.

7. Rat l-atti kollha tal-kawża inkluż il-provi mressqa mill-partijiet.

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

Ikkunsidrat

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

9. L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija maqsuma fi tlett inċiżi, dik li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu, t-tieni inċiż huwa li r-rikorrenti jeħtiġilha ġib prova tal-ftehim tal-kirja u t-tielet inċiż li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69 u l-provvedimenti relattivi tal-Kapitolu 16.

10. L-ewwel inċiż tal-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li rikorrenti jeħtiġilhom iġib l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-ġurisprudenza hija waħda kopjuża f'dan ir-rigward, fejn għalmitna li fi proċeduri bħal dawk odjerni, m'għandux għalfejn jintwera li t-titolu huwa wieħed assolut u lanqas wieħed oriġinali u dan stante li din m'hijiex azzjoni ta' rivendika.[4]

11. Mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw diversi denunzji u kuntratti tal-*causa mortis*. Ebda wieħed minn dawn l-atti ma ġie kkontestat mill-Avukat tal-Istat.

---

[1] Fol 73 et seq tal-proċess.

[2] Fol 108 et seq tal-proċess.

[3] Fol 146 et seq tal-proċess.

[4] Ara fost oħrajn **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) 7 ta' Frar 2017.

12. It-tieni inċiż tal-ewwel eċċezzjoni tagħmel referenza għal prova tal-kirja u t-tielet inċiż hija li r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-kirja hija mħarsa bil-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16. Mod ieħor, permezz ta' din l-eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat qed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi jżomm illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu provi li l-kirja mertu tal-kawża taf il-bidu tagħha qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

13. Permezz tal-**Att XXXI tal-1995**, kiri ta' dar li sar fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara dik id-data ma baqgħax protett bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Isegwi li Kapitolu 69 huwa applikabbli għal kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Kif jipprovdi **Artikolu 46 (1)** tal-istess kapitolu:

> "Id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' din l-Ordinanza ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Ġunju, l995 jew wara dik id-data:
>
> Iżda l-artikoli 16 sa 45 għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet kollha li jsiru wara l-1 ta' Ġunju, 1995".

Jekk kirja nħolqot wara l-1 ta' Ġunju 1995, id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 li huma applikabbli huma l-Artikoli 16 sa 45, li ma joħolqu l-ebda dritt ta' tiġdid ta' kera forzat jew jillimitaw l-ammont ta' kera li jista' jkun miftiehem, bil-konsegwenza illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 applikabbli għall-kirjiet li saru fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara ma humiex ikkunsidrati leżivi tad-drittijiet fundamentali ta' sid il-kera.[5]

14. l-Qorti tara li l-intimata Tabone ippreżentat kopja tal-irċevuti kollha li jibdew mis-sena 1987. Huwa għaldaqstant evidenti li li hemm kirja li hija mħarsa bil-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16.

15. Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat

Mertu

16. Ir-rikorrenti ippremettew li fiż-żmien rilevanti kienu marbuta li jkomplu jġeddu l-kirja ai termini tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69. L-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

[5] Ara **Joseph Ellul vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023.

> “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.”

17. 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 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.”

18. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

> “(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.”

19. Ir-rikorrenti jinsistu li bil-provvedimenti tal-Kapitolu 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

20. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

21. L-Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet attriċi msejsa fuq l-Artikolu 37 billi eċċepixxa illi l-imsemmi artikolu mhux applikabbli għall-fattispeċi tal-każ odjern in kwantu l-Kapitolu 69 hija liġi promulgata qabel l-1962 u allura hija mħarsa bl-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.**

22. Din l-eċċezzjoni hi fondata għaliex Kapitolu 69 huwa mħares bl-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

23. L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

24. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

25. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha, **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020, fejn kienet osservat li:

"i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjetà`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà`.
ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".[6]

26. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti.

27. **Għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qed jiġu miċħuda.**

Ikkunsidrat

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

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

---

[6] Ara wkoll **Galea et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t'April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021.

"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"

29. 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-possediment tagħha.

30. 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.

31. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jwassalx għal-leżjoni tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ li jinżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

32. Liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu fl-interess ġenerali huma meqjusa aċċettabbli u 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.

33. 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.

34. 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."

35. Ir-rikorrenti ippremettew fir-rikors promotur li huma kienu qegħdin jirċevu l-ħlas ta' €218 kera fis-sena liema somma hija manifestament baxxa wisq meta komparata mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

36. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** fis-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-inkwilina u s-soċjetà in ġenerali.

37. 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.*"[7]

38. <u>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.</u>

39. 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 revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

40. Din il-Qorti tqis li Artikolu 4A jipprovdi rimedju lil sid il-kera. Il-Qrati ilhom perjodu twil 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.

41. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti qegħdin jipprevalixxu minn dan ir-rimedju stante li fil-15 ta' Ġunju 2022 resqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera rikors fejn fost oħrajn talbu li jkun hemm reviżjoni tal-kera għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank. B'sentenza tat-30 ta' Ġunju 2023 il-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kera għal €2,400 fis-sena.

42. Għaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti 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 ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali <u>però mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien anteċedenti d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu.</u>

---

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

43. **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. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.**

Ikkunsidrat

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

44. 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.

45. Għandu jingħad li l-Qorti m'hijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti jew l-avante-kawża tagħhom qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 u ċioe qabel is-sena 1987 u dan in linea mal-ġurisprudenza riċenti. Fost dawn insibu s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022 fejn ġie ritenut:

> "Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti."[8]

46. 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** (Rik Kost 161/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie ritenut illi:

[8] Ara wkoll **Carmelina Bugeja vs. Nazzareno Spiteri et** (Rik Kost 91/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022 u **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2020.

> “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.”

47. 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 leredi 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.”[9]

48. 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’ Mejju 1987, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319, sat-30 ta’ Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta’ Artikolu 4A tal-Kap. 69.

49. Dwar kumpens ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta’ Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319). Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan pero’ m’għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju.[10]

50. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta’ Mejju 2022:

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

[10] Ara **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta’ Settembru 2016.

"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-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."

51. 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.

52. Il-Qorti ħatret bħala espert tekniku lill-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mis-sena 1987 sal-2021.

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

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1987	200	14.64
1988	300	21.96
1989	300	21.96
1990	300	21.96
1991	300	21.96
1992	495	21.96
1993	495	21.96
1994	495	21.96

1995	495	21.96
1996	495	21.96
1997	885	21.96
1998	885	21.96
1999	885	21.96
2000	885	21.96
2001	885	21.96
2002	1,105	21.96
2003	1,105	21.96
2004	1,105	21.96
2005	1,105	21.96
2006	1,105	21.96
2007	1,790	21.96
2008	1,790	25.00
2009	1,790	25.00
2010	1,790	185.00
2011	1,790	185.00
2012	1,760	185.00
2013	1,760	197.58
2014	1,760	197.58
2015	1,760	197.58
2016	1,760	203.14
2017	2,750	203.14
2018	2,750	203.14
2019	2,750	209.65
2020	2,750	209.65
2021	1,320.83	87.35
Total	**43,895.83**	**2,767.65**

54. Is-somma ta' €43,895.83 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €30,727.08. 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 €24,581.66 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimata Tabone kif perċepit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe s-somma ta' €2,767.65.

55. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €21,814.01 li qed jiġu arrotondati għal disgħa u għoxrin elf, seba' mija u għaxar ewro (€22,000).**

56. 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 hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[11] In vista li hemm diversi rikorrenti li wirtu fi żminijiet differenti, il-Qorti sejra tillikwida l-imsemmija danni morali fis-somma komplessiva ta' għaxart-il elf ewro (€10,000).

Spejjeż tal-kawża

57. Il-Qorti hija tal-fehma li fil-prinċipju l-intimat 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.

58. Dwar l-ispejjeż tal-intimata Tabone 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-intimata Tabone għandhom jitħallsu 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 u mill-intimata Tabone konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' in parte 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) qabel l-emendi tal-2021, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Tabone tal-fond 60, Triq il-Lunzjata, Santa Venera b'kera baxxa ħafna biex b'hekk seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; filwaqt li tiċħadha safejn imsejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

2. **Tilqa' t-tieni u u parzjalment it-tielet talba,** tiddikjara li r-rikorrenti għandhom dritt għal rimedju minħabba tali leżjoni u li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti u

[11] **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.

għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali, filwaqt li tiċħad it-tielet talba safejn imsejsa fuq Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

3. **Tiċħad** ir-raba' talba safejn imsejsa fuq Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. **Tillikwida** d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' tnejn għoxrin elf ewro (€22,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart-elef Ewro (€10,000);

4. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tnejn u tletin elf ewro (€32,000) 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
27 ta' Frar, 2024

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur