PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **674/2022 AD**

Av. Sarah Pirotta Chircop Beck ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefer Edward Azzopardi [K.I. Nru 0489443(M)]

vs

L-Avukat ta' l-Istat

U

Dolores Buttigieg [K.I. Nru 496334(M)]

Seduta ta' nhar il-Gimgħa tmienja (8) ta' Marzu 2024

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 Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar i-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2022, **L-Avukat Sarah Chircop Beck għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefer Edward Azzopardi** ippremettew illi:

> *1. Illi r-rikorrenti huwa l-proprietarju tal-fond erbgha u erbghin (44), gia bin- numru sittax (16), Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun.*
>
> *2. Illi inizjalment, missier martu u cioe Salvatore Calleja waqt iz-zwieg tieghu ma' Caterina Calleja akkwista l-art li fugha inbena l-mezzain de quo permezz ta kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tad-9 ta' Ottubru 1950, kif jirrizulta mid-dokumenti li gieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument B'.*
>
> *3. Illi Salvatore Calleja miet fl-10 ta Lulju 1990 u skond testament tieghu unica charta tal-hdax (11) ta' Awwissu, 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, huwa rrevoka kull testament li sar minnu qabel dik il-gurnata, halla l-usufrutt f'idejn martu Catherine Calleja u halla b'titolu ta' legat lir-rikorrenti Josephine Azzopardi flimkien ma zewg hutha ohra; Maria Formosa u Grace Calleja, 1-fond mertu ta' din il-kawza, kif jirrizulta mid-dokumenti li gieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument C1-C4'.*
>
> 3. *Illi Catherina Calleja mietet nhar il-11 ta' April, 2005 u wara l-mewt ta' zewgha ghamlet testment iehor datat 13 ta' April, 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone fejn ikkonfermat lill-uliedha bhala eredi u hallietxi prelegati li rikonoxxiet li dawn kienu jiffurmaw parti mill-assi tal-komunjoni tal-akkwisti, fost liema, 1-fond mertu ta' din il-kawza u cioe bin-numru sitttax (16) illum bin-numru erbgha u erbghin (44), Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun gie mholli bi prelegati 'di cosa altrui' a favur ir-rikorrenti Josephine Azzopardi, kif jirrizulta mid-dokumenti li qieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument D1-D4' .*

5. Illi dan il-prelegat gie debitament iddenunzajat mal-Kummissarju tat-Taxxi Intern skond il-ligi permezz ta' dikjarazzioni kawza mortis tas-6 ta' April, 2006 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb u l-immissjoni fil-pussess giet publikata min-Nutar Anton Borg fis-6 ta' Lulju, 2019, kif jirrizulta mid-dokumenti li gieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala 'Dokument E u F' rispettivament.

6. Illi Josephine Azzopardi mietet nhar 1-20 ta' Dicembru 2021, kir jirrizulta mic-certifikat tal-mewt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok G u permezz ta l-ahhar testment taghha li sar barra minn Malta nhar it-12 ta' Frar 2015, hija halliet lil zewgha r-rikorrenti bhala l-eredi universali ta' gidha kollu, kif jirrizulta mit-testment li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok H.

7. Illi d-dikjarazzioni kawza mortis ta' Josephine Azzopardi giet ppublikata min-Nutar Anton Borg nhar id-19 ta' Dicembru 2022, kif jidher mill-anness dokument li gieghed jigi mmarkat bhala Dok I

8. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat Dokument J.

9. Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri minn Salvatore Calleja aktar minn hamsin (S0) sena versu kera erbgha u ghoxrin Lira (Lm24) u illum bil-kera ta' €209.64c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond 1-oghli tal-hajja.

10. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiggedded minn sena ghal sena, r-rikorrenti m'ghandha ebda dritt tirrifjuta li ggedded din il-kija.

11. Illi l-kera li thallas 1-intimata kien wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokattizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprejta li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzioni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li poggew is-sidien f pozizzioni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914; liema dispozizzionijiet gew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021.

12. Ili r-rikorrenti u sidien precendenti kienu f impossibilita li jiehdu lura hwejjighom minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u

minkejja l-awment a tenur tal-Att X ta' 1-2009, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 xorta jilledi d-drittijiet kostituzzionali taghhom stante li mhux qed jircievu kumpens gust u xieraq ghal hwejjighom u talli ma nzammx bilanc f dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini.

13. Illi L-valur lokatizju tal-fond fis-suqtul iz-zmien kien ferm aktar minn dak stabbiit bid- disposizionijiet tal-Kap 69 tal-Ligijet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u l-awment fil-kera ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u I-Att X tal-2009 huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjali tieghu u ghalhekk tali disposizzjonijiet ma joholqu l-ebda bilanc bejn l-interess generali u 1-interess tal-mittenti u jkompli filledu d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

14. Illi 1-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuggas ta' salvagwardi procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghexjien f Malta f dawn l- ahhar decenni u l-interferenza sproporzionata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenit.

15. Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-sug illum, stante illi dak li effettivament huma jistghu jitolbu li jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

16. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' fair balance bejn l-interessi generali tal-komunita u 1-bzonnijiet u protezzioni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzionalita.

17. Illi r-regolamenti ta' kontrol tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprieta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzionijiet fug id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwlini u wisq inqas ta min qed jipprova jippresta lilu nifsu bhala inkwilina, jikkostitwixxu kontroll tal-Uzu tal-proprjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

18. Illi langas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwisjtoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

19. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li 1-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzionijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal- Kostituzzioni ta' Malta u 1-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea il- Kap 69 tal-Ligjijet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzionali tar-rikorrenti kif prototti taht l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzionali.

20. Illi l-esponenti ghandhum dritt jithallsu tad-danni minnhom sofferti mid-data ta' 1-akkwist tal-fond de quo sa' Gunju 2021.

21. Illi ghalkemm dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzioni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien tal-prorpejta, din 1-istess ligi bl-ebda mod ma tahseb sabiex tirrimedia ghal dak kollu li so frew ir-rikorrenti gabel Gunju 2021.

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

   i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzionijiet tal- Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u I-Att X tal- 2009, u dan ghal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzioni indefinita lill- in Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfrontt tar-rikorrenti l-operazzionijiet tal- Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u 1-Att X tal- 2009 u 1-Artikolu 1531C tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operazzionijiet tal-Ligijiet vigenti gieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzioni lill-intimata Dolores Buttigieg tal-fond bin-numru erbgha u erbghin [44], gja bin-numru sittax [16] Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun, u dan bi volazzioni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' 1-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (I-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw wagt it-trattazzioni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzioni.*

ii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzionijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u langas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkol ai termini tal- Ligi.*

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' 1-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

5. Permezz ta’ digriet mogħti nhar l-erbgħa (4) ta’ Jannar 2023 , din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta’ nhar it-Tlieta sebgħa (7) ta’ Frar 2023, b’ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

6. B’risposta datata sittax (16) ta’ Jannar 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrent jeħtieġ li jġib prova ċara tat-titolu tiegħu li turi kif il-proprjetà ossia ‘l-fond erbgha u erbghin (44), gja bin-numru sittax (16), Triq il-Kanonku, Hamrun’ tappartjeni lilu;

2. Illi preliminarjament, ir-rikorrent għandu jipprova li huwa eżawrixxa r-rimedji ordinarji mogħtija lilu bil-liġi. Altrimenti, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa u dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta.

3. Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrent għandu jġib prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

4. Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

5. Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

6. Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrent ma kellu l-ebda jedd fil-liġi li jirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;

7. Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollu jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent xorta waħda ma ġewx u m'humiex jiġu mittiefsa;

8. Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

9. Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet

viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-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. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

11. Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lil Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Għaldaqstant, il-premessa li r-rikorrent ma għandux rimedju effettiv hija infondata.

Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex

ikollha protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej;

12. Illi bla ħsara għas-suespost, ma jirriżultax ċar x'ried ifisser ir-rikorrent bil-kliem fil-premessa enumerata 19 tar-rikors promotur u ċioe' '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-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata,' (Emfażi miżjuda mill-esponent). Għaldaqstant, l-esponent jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ. In oltre', dak li jilmenta minnu r-rikorrent ma jammontax għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti;

13. Bla ħsara għal premess u b'referenza għall-premessi fejn qiegħda ssir referenza u allegazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet 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 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

14. Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali

tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sancit taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrent ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;

15. Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

16. Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn ir-rikorrent qiegħed jagħmel referenza għall-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit li ma hemmx ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrent jkun jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jeħtieġ li jippruva li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrent tapplika indiskriminatament għal kull kirja residenzjali li daħlet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Ir-rikorrent ma jistax targumenta li huwa ġie żvantaġġat meta mqabbel ma ħaddiehor għaliex dak il-ħaddieħor u ċioe' sidien li għandhom proprjetà b'kirja residenzjali protetta qegħdin jiġu trattati eżattament bħalu. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

17. Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrent fil-premessi jallega ksur tal-Artikolu 6 tal-

Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li din hija wkoll infondata. Il-kunċett ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-procedural fairness ta' kawża. Peress li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

18. Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

19. Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni.

20. Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

21. Illi f'kull każ u bla ħsara għas-suespost, l-esponent jeċepixxi li f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata.

22. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.

7. Illi waqt seduta tat-Tlieta sebgħa (7) ta' Frar 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond ossia 16, Triq il-Konanonku Bonnici, Ħamrun fis-suq miftuħ in kwistjoni mis-sena 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Illi permezz ta'risposta datata sittax (16) ta' Frar 2023, l-intimata Dolores Buttigieg issottomettiet is-segwenti:

    1. *Illi ghal dak li jirrigwarda l-allegata jolazzioni tad-drittijiet fundamntali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li ghandu jwiegeb ghal din l-allegazzioni u dan peress li l-Ligi li qedha tigi attakkata saret mill-Istat. L-intimata kull ma ghamel huwa li osserva il-Ligi vigenti.*

    2. *Illi l-esponenti gieghda tgawdi d-drittijiet taghha fuq il-propjeta de gou b'titolu ta' lokazzioni kif permessi skond il-ligi u l-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux ged jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod propozzionali ghall-mod li bih tkun died l-indici tal-inflazzioni.*

    3. *Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michudha bl-ispejjez. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi. Bi-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti minn issa ingunti in subizzioni*

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-id-disgħa (9) ta' Marzu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti fl-istess jum.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors u d-dokumenti annessi tar-rikorrenti L-Avukat Sarah Chircop Beck noe datat disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata sittax (16) ta' Jannar 2023;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Dolores Buttigieg datata sittax (16) ta' Frar 2023;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa (7) ta' Frar 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ mis-sena 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 140 *et seq* tal-proċess, kif preżentat u maħluf fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Marzu 2023;

15. Rat ix-xhieda viva voce ta' Savio Borg rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali u kif ukoll id-dokumenti ppreżentati milli-istess (a fol 100 et seq) ta' nhar l-erbatax (14) ta' Marzu 2023

16. Rat l-estratti tal-kotba tal-kera ppreżentati permezz ta' nota tal-intimata Dolores Buttigieg fil-ħamsa u għoxrin (25) t'April 2023 a fol 184 et seq;

17. Rat in-nota tar-rikorrenti datata ħamsa u għoxrin (25) t'April 2023 li permezz tagħha ġie ppreżentat l-affidavit tar-rikorrenti a fol 237;

18. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha l-istess Avukat tal-Istat preżenta lista ta' mistoqsijiet in eskussjoniji tal-Perit Konrad Xuereb a fol 258 tal-proċess;

19. Rat ir-risposti tal-Perit Dr Konrad Xuereb ppreżentati fir-Reġistru tal-Qorti nhar il-ħamsa (5) ta' Mejju 2023 a fol 260 tal-proċess;

20. Rat il-kontro eżami li sar lir-rikorrenti datat tmienja (8) ta' Gunju 2023;

21. Rat in-nota tal-intimata Buttigieg li permezz tagħha ppreżentat ir-risposti għad-domandi tal-avuakt tal-istat a fol 266 et seq;

22. Rat in-nota tal-intimata Dolores Buttigieg li permezz tagħha ppreżentat il-kotba tal-keraa fol 269 et seq;

23. Rat in-nota tal-intimata Dolores Buttigieg fejn iddikjarat li mgħandiex iżjed provi x'tippreżenta;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata wieħed u għoxrin (21) ta' Gunju 2023 (a fol 182 et *seq* tal-proċess);

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Sarah Chircop Beck għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefer Edward Azzopardi datata erbgħa (4) ta' Diċembru 2023;

26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2024;

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

28. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

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

29. 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;

30. F'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti, il-Qorti rat il-kuntratt t'akkwist minn Salvatore Calleja waqt iż-żwieġ ma' Caterina Calleja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat disgħa (9) t'Ottubru 1950 a fol 8 et seq;

31. Meta Salvatore Calleja miet huwa ħalla lil martu Caterina Calleja eredu filwaqt li ħalla titolu ta' pre legat lil Josephine Azzopardi flimkien ma' żewġ ħutha oħra, Maria Formosa u Grace Calleja;

32. Caterina Calleja imbagħad ikkonfermat lill-uliedha bħala eredi universali filwaqt li ħalliet bi prelegat di cosa altrui a favur Josephine Azzopardi il-fond de quo a fol 39 et seq;

33. Dan il-prelegat ġie denunzjat permezz ta' dikjarazzjoni kawża mortis fis-sitta (6) t'April 2006 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb

bl-immissjoni fil-pussess ġiet ippublikata min-Nutar Anton Borg nhar is-sitta (6) ta' Lulju 2019 a fol 63 et seq;

34. Wara l-mewt ta' Josephine Azzopardi mbagħad, hija ħalliet lil żewġha ossia Edward Azzopardi bħala l-eredi universali u dan peremzz tad-dikjarazzjoni causa mortis ppublikata fl-atti tan-Nutar Anton Borg datata dsatax (19) ta' Diċembru 2022 a fol 77 et seq;

35. In oltre, numru t'irċevuti tal-kirja esebiti mir-rikorrenti[1] u mill-affidaivt tal-intimata Dolores Buttigieg, b'dana illi huwa evidenti illi jiġi ppruvat illi, l-istess Dolores Buttigieg ilha tgħix fil-propjeta' madwar ħamsin (50) sena u għaldaqstant ir-rikorrenti filfatt huwa sid il-propjeta' u sid il-kera in kwistjoni;

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

37. 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 esebixxew irċevuta tal-kera datata sitta u għoxrin (26) ta' Frar 1973 (a fol 185 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**;

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

B. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

39. 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*

[1] A fol 184 et seq tal-proċess

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.

40. 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] Appell No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

41. 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.

42. 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;

43. 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:

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex jipprovdu għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

44. 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;

45. 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 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*

---

[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

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-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."*;

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

---

[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)

[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

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

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

47. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> 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 imsemmi f'dawn il-każijiet:(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet*

li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fondkien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta'Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(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.

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

49. 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**

50. 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

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

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

51. 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***,

[10] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

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

(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 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.

52. 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-**1987 u l-2009** il-kera kienet tammonta għal **€60.56** fis-sena, bejn l-**2010 u l-2016** il-kera ogħliet għal **€185** fis-sena u mbgħad fl-**2017** il-kera finlament reġgħet żiedet għal **€208** fis-sena u allura dak li preżentement hija perċepita minnhom għal fond fl-indirizz surreferit;

53. In oltre, ġialadarba l-intimata Buttigieg u l-antekawża tagħha kienu ġia jikru l-fond mertu tal-kawża mis-sena 1973, 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:

[12] Dok A a fol 184 et seq al-proċess
[13] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

54. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt 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 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**

55. 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;

56. 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.

57. 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 jilmentawminn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhomsa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021,

[14] Vide paġna 8 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 65 tal-proċess

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

58. 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.*

59. 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.*

60. 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;

61. 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 **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-

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

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

62. 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;

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

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

65. Jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Borg nhar id-dsatax (19) ta' Diċembru 2022 (a fol 77 *et seq* tal-proċess) illi r-rikorrenti Edward Azzopardi akkwista l-fond in kwistjoni u dan wara illi:

    i. Salvatore Calleja akkwista l-fond waqt iż-żwieġ ma' Caterina Calleja (u għalhekk parti mill-komunjoni tal-akkwisti) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat disgħa (9) t'Ottubru 1950 a fol 8 et seq;

    ii. Meta Salvatore Calleja miet huwa ħalla lid-disgħa (9) uliedu bħala eredi universali tal-assi kollha tiegħu filwaqt li ħalla lill-martu Caterina Calleja bħala użufruttwrja. Di piu' huwa ħalla wkoll titolu ta' pre legat lil Josephine Azzopardi flimkien ma' żewġ ħutha oħra, Maria Formosa u Grace Calleja tal-propjeta' mertu tal-kawża;

    iii. Meta mietet Caterina Calleja imbagħad, hija ikkonfermat lid-disgħa (9) uliedha bħala eredi filwaqt li ħalliet bi prelegat di cosa altrui a favur Josephine Azzopardi tal-fond de quo u dan kif iddikjarat a fol 39 et seq;

iv. Dan il-prelegat ġie denunzjat permezz ta' dikjarazzjoni kawża mortis fis-sitta (6) t'April 2006 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb bl-immissjoni fil-pussess ġiet ippublikata min-Nutar Anton Borg nhar is-sitta (6) ta' Lulju 2019 a fol 63 et seq;

v. Wara l-mewt ta' Josephine Azzopardi mbagħad, hija ħalliet lil żewġha ossia Edward Azzopardi bħala l-eredi universali u dan peremezz tad-dikjarazzjoni causa mortis ppublikata fl-atti tan-Nutar Anton Borg datata dsatax (19) ta' Diċembru 2022 a fol 77 et seq;

66. 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 huwa wkoll entitolat għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tiegħu, 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;

67. Madanakollu, mill-bidu tal-kera sal-2019 mart ir-rikorrenti ossia Josephine Azzoardi kellha biss sehem ta' 1/9 tal-fond mertu tal-kawża u dan għaliex mal-mewt ta' Salvatore Calleja, hija ġiet iddikjarata bħala eredi universali flimkien ma' disgħa (9) ħutha.

68. Meta mbagħad mietet Catherine Calleja, l-istess ħalliet lid-disgħa uliedha eredi universali filwaqt li ħalliet pre legat di cosa altrui tal-fond in kwistjoni lil Josephine Azzopardi;

---

[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

69. Kien biss imbagħad fl-2019 li saret l-immissjoni tal-pussess, u allura kien biss fl-2019, li Josephine Azzopardi saret sid sħiħ tal-fond mertu tal-kawża;

70. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra takkorda kumpens **għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2019,** b'dana iżda illi r-rikorrenti jieħu porzjoni minn disgħa (1/9) tal-kumpens illi kien ikun dovut fuq il-fond intier filwaqt li **għall-perjodu bejn l-2019 u l-2021,** ir-rikorrenti għandu jieħu l-ammont sħiħ;

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

72. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[22], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€3,505
1992	1996	€5,745
1997	2001	€10,260
2002	2006	€13,740
2007	2011	€21,665
2012	2016	€20,585
2017	Mejju 2021	€26,252.67
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 101,752.67**

73. 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:

[22]Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 73 *et seq* tal-proċess.
[23] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *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-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, minkejja li saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, ma saret ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

74. 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 llum-il ġurnata l-kera perċepita mir-rikorrenti hija fl-ammont ta' €208.

75. Illi globalment għalhekk jekk wieħed iħares lejn l-ammont globali tal-kera perċepita mir-rikorrenti għal fond matul iż-żmien kienet ta' €3,599.03

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

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

77. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew

[24] Dok D a fol 44 et seq u Dok MZ1 a fol 148 *et seq* tal-proċess

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 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*

[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)

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,

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

“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.”*;

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

<u>Għall-perjodu bejn is-sena 1987 u sas-sena 2019</u>:

a. Il-valur totali ta’ kera perċepita mir-rikorrenti mis-sena 1987 sa 2019 kien fl-ammont globali ta’ (1/9) ta’ €3,304.36 cioe **<u>€367.15</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrentiu l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta’ porzjon minn disgħa (1/9) ta’ €93,332, cioe **<u>€10,370.22</u>**;

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

€10,370.22–**30% għall-interess ġenerali** = €7,259.16
€7,953.75 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €5807.32

€5807.32 -**€367.15 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€5,440.17</u>**

Għas-snin 2020-2021

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti kienet **€294.67**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€9,152.33;**

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

€9152.33– **30% għall-interess ġenerali** = € 6,406.63
€ 6406.63– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =
€ 5,125.30
€ 5,125.30 - **€ 294.67 perċepita kif fuq maħdum** =
€ 4,830.63

79. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida **danni pekunjarji fl-ammont ta' għaxart elef mitejn u sebgħin ewro u tmenin ċenteżmu (€10,270.80)**;

80. 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;

81. In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, dan id-dannu beda jidekorri minn meta r-rikorrent wiret fi sħiħ il-fond u dan stante li "*il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija*."[28] Għaldaqstant, il-Qorti mhux se tkun qiegħda tiffissa ebda kumpens non-pekunjarju u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni illi r-rikorrenti sar sid sħiħ tal-propjeta' fl-2021 u dan wara l-mewt ta' martu meta huwa wiret dan il-fond mertu tal-kawża;

[28] **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.

82. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati Buttigieg m'għandhomx jinżammu responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi hija ma kellha l-ebda kontroll fuqhom. Dan kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[29]:

> *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.*

D. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

83. 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.

[29] 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

Decide

84. 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 kif applikabbli **<u>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' *in parte* it-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati fit-talba preċedenti u dan <u>bħala rimedju għal-leżjoni minnhom sofferta</u>;

(iii) Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti kollha fl-ammont globali ta' **għaxart elef mitejn u sebgħin ewro u tmenin ċenteżmu (€10,270.80)** kif spjegat f'din is-sentenza;

(iv) **<u>Tilqa' *in parte* r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti.

(v) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Buttigieg 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