PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **100/2023 AD**

VICTOR CALLEJA (KI 806648M)

DR SALVINA SIVE SYLVIA ZRINZO (KI 720545M)

ANTOINETTE ABELA (KI 176947M) U

MONICA SAMMUT (KI 908151M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 26 t'April 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, partikolarment l-Artikoli 2, 3, 4, 4A u 9 tagħha, u tal-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2023, **Victor Calleja et** ippremettew:

   a. *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond bin-numru 136, gja 48, 'Joseph', Triq Blanche Huber, Tas-Sliema illi jinsab mikri lil John Camilleri (KI 138243M) u Giovanna Antida Camilleri (KI 266942M) għar-residenza tagħhom;*

   b. *Illi din il-lokazzjoni ilha fis-seħħ mit-23 ta' Awwissu 1960 (**Dok VC1**), meta missier l-esponenti (u ħutu) daħlu f'kuntratt ta' kera ma' Maria Vidal li tiġi omm l-inkwilina attwali, Giovanna Antida Camilleri. Din il-lokazzjoni kienet għal sena di fermo u sena di rispetto;*

   c. *Illi għalhekk trattandosi ta' lokazzjoni illi bdiet qabel Ġunju 1995, din il-lokazzjoni hija soġġetta għall-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u d-diversi emendi tagħha, u konsegwentement*

      i. *Minkejja illi l-perjodu miftiehem fl-imsemmi kuntratt għalaq, il-lokazzjoni baqgħet (u għadha) tiġġedded bis-saħħa ta' artikolu 3 tal-Kapitolu 69 bl-istess kundizzjonijiet u kera, u sid il-kera ma setax u għadu ma jistax jittermina l-lokazzjoni u jieħu lura l-pussess tal-fond, għajr f'ċirkostanzi limitati provduti fl-artikolu 9 tal-istess Kapitolu;*

      ii. *Ir-rikorrenti lanqas ma setgħu jgħollu l-kera għall-prezz tas-suq, u għalkemm fl-2021 setgħu jottjenu żieda aktar raġjonevoli, xorta*

kienu u għadhom ipprojbiti mill-jottjenu kera ġusta minħabba l-applikazzjoni ta' artikolu 4 tal-istess Kapitolu;

iii. Il-lokazzjoni intirtet permezz ta' artikolu 2 ta' l-istess Kapitolu. Inoltre, jekk ikomplu jissussistu ċ-ċirkostanzi attwali, din il-lokazzjoni tista' tkompli tintiret a bażi tal-istess artikolu

kif aħjar spjegat hawn taħt, u kif ser jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża;

d. Illi permezz ta' artikolu 1531B tal-Kodiċi Ċivili, illi daħal fis-seħħ bl-Att X tal-2009, din il-lokazzjoni baqgħet soġġetta għal-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda illi mill-1 ta' Jannar 2010 beda japplika l-artikolu 1531Ċ, liema artikolu stabbilixxa kera minima ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, u pprovda għall-awmenti tal-kera kull tliet snin skond l-għoli tal-ħajja;

e. Illi b'hekk il-kera żdiedet b'mod nominali, u sal-aħħar tas-sena 2022, il-kera kienet tammonta għal mitejn u erba' Ewro (€204) fis-sena. Għalhekk minkejja tali żidiet, l-esponenti, bħall-predeċessuri tagħhom, baqgħu soġġetti għal kera ferm baxxa minn dik illi setgħu jdaħħlu kieku l-fond inkera fis-suq liberu, xi ħaġa illi sa llum għadhom preklużi milli jagħmlu għar-raġunijiet fuq spjegati, u kif ser jiġi spjegat iktar 'il quddiem;

*f. Illi mill-bidu tas-sena 2023, il-kera żdiedet għal ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena u dan kif ordna l-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza datata t-18 ta' Jannar 2023 (**Dok VC2**). Din iż-żieda saret fuq talba tal-esponenti a bażi ta' artikolu 4A ta' Kapitolu 69, illi daħal fis-seħħ permezz tal-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV tal-2021);*

g. Illi minkejja illi l-Bord applika r-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) permissibbli minn din il-liġi, tali awment xorta ma jirriflettix il-kera illi r-rikorrenti kapaċi jdaħħlu kieku l-liġi tħallihom jikru l-fond fis-suq ħieles,

u dan għaliex din ir-rata hija konsiderevolment inqas mir-rata ta' bejn tlieta u nofs fil-mija (3.5%) u erbgħa fil-mija (4%) illi s-suq ħieles qiegħed attwalment jirrendi;

h. *Illi għalhekk l-esponenti u l-predeċessuri tagħhom ġew, u l-esponenti fil-fatt għadhom, effettivament ipprivati minn ħwejjiġhom mingħajr ebda ġustifikazzjoni valida u mingħajr ebda kumpens bil-konsegwenza illi sofrew, u għadhom isforu, ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħhom hekk kif inhuma protetti b'artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, inkorporat fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

i. *Illi mingħajr preġudizzju u għall-grazzja tal-argument, jekk stess jitqies illi r-rikorrenti u/jew il-predeċessuri tagħhom kellhom, u/jew għandhom ikomplu, jerfgħu xi piż fl-interess pubbliku, il-piż illi ġew imġiegħla jerfgħu għal dan iż-żmien (u kif għadu impost fuqhom), huwa ferm sproporzjonat, u b'hekk xorta jwassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet proprjetarji tal-esponenti, illi kwindi jistħoqqilhom illi jiġu kkumpensati;*

j. *Illi għalhekk, l-esponenti huma intitolati għall-kumpens komplut għall-vjolazzjonijiet illi sofrew huma u l-awturi tagħhom, u cioe dawk il-vjolazzjonijiet illi sofrew il-ġenituri tagħhom illi lilhom wirtu, u dawk illi sofrew l-esponenti personalment, liema kumpens għandu jirrifletti d-danni pekunjarji subiti oltre d-danni morali;*

k. *Illi l-inkwilini huma anzjani, u r-rikorrenti jirrikonoxxu t-tbatija illi dawn jistgħu jsofru jekk jiġu żgumbrati u jkollhom ifittxu residenza alternattiva. Għalkemm jixtiequ jirriprendu l-pussess ta' din id-dar, illi ilhom snin twal ipprivati minnha, l-esponenti huma preklużi milli jagħmlu dan, stante li l-inkwilini diġa sarilhom it-test tal-mezzi u nstabu li ma kellhomx il-mezzi meħtieġa sabiex isibu residenza alternattiva. Għalhekk, l-esponenti mhux qegħdin jitolbu t-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-iżgumbrament tal-inkwilini, purche' dan il-piż futur illi*

jkunu qegħdin jerfgħu jiġi wkoll adegwatament ikkumpensat. Dan kollu qiegħed jingħad mingħajr preġudizzju għall-fatt illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jassiguraw akkomodazzjoni lill-inkwilini, jew lil kwalunkwe persuna oħra, stante li dan l-obbligu jinkombi unikament fuq l-Istat;

l. *Illi għalhekk l-esponenti jistħoqqilhom ukoll jiġu kkumpensati minn issa 'l quddiem sakemm tiġi tterminata l-lokazzjoni u l-fond effettivament jintradd lura lilhom, liema kumpens għandu jirrifletti t-telf illi sejrin ibagħtu u cioe d-differenza bejn il-kera illi ser jipperċepixxu a bażi tas-sentenza fuq imsemmija, u dik illi jistgħu jirċievu kemm-il darba tħallew jikru l-fond fuq is-suq ħieles;*

m. *Illi dak sostnut fiż-żewġ paragrafi preċedenti huwa soffermat minn dak illi qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bneidem f'***Portanier v. Malta** *fis-27 ta' Awwissu 2019, "In the event that the constitutional jurisdictions award a higher future rent (to be paid by the Government, with the possibility of an arrangement with the tenants who would have for years benefitted from a generous regime), eviction would not always be necessary. Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the scoial protection of needy tenants),* ***the adaptation of the future rent ot present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end****."*

n. *Illi l-kumpens spettanti lir-rikorrenti għandu jkun sħiħ u ma jistħoqqlu ebda riduzzjoni in kwantu*

    i. *Kif ingħad, huwa biss l-Istat illi għandu jipprovdi akkomodazzjoni soċjali, u konsegwentement l-esponenti m'humiex tenuti jassumu ebda parti minn tali obbligu;*

ii. L-esponenti bħala ċittadini privati għandhom id-dritt għall-proprjeta', dritt fundamentali illi jgawduha kif u meta jogħġob lilhom, u bl-aktar mod ampju (purche' għal skopijiet leġittimi);

iii. Il-privazzjoni mit-tgawdija tal-proprjeta' hija għalhekk eċċezzjoni għad-dritt ta' proprjeta', ġustifikata biss fl-interess ġenerali;

iv. Il-privazzjoni fiha nnifisha tikkostitwixxi l-piż illi l-privat għandu jerfa' f'isem dan l-interess ġenerali;

v. Kwalsiasi privazzjoni, kemm sħiħa u kemm parjzali, għandha tiġi kkumpensata;

vi. Hekk kif min ikun sofra esproprjazzjoni huwa intitolat għal kumpens sħiħ billi jirċievi mhux biss il-prezz sħiħ tal-proprjeta', flimkien mal-imgħaxijiet kollha, iżda ukoll id-danni pekunjarji u dawk morali, hekk ukoll l-esponenti illi ġew ipprivati milli jużaw u jgawdu l-proprjeta' tagħhom għal deċenni sħaħ, għandhom ukoll jiġu kkumpensati b'mod sħiħ, u m'għandhomx jiġu mġiegħla ibatu iżjed milli diġa sofrew billi jirċievu inqas minn dak illi jistħoqqilhom.

Isegwi illi ebda riduzzjoni fil-kumpens ma hija mistħoqqa.

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

i. Tiddikjara illi bl-applikazzjoni (i) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini partikolarment artikoli 2, 3, 4, 4A u 9 tagħha, u (ii) ta' artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, jew liema minnhom, ir-rikorrenti, direttament u anke bħala suċċessuri fit-titolu tal-predeċessuri tagħhom, sofrew u għadhom isofru ksur tad-drittijiet tagħhom protetti b'artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fir-rigward tal-fond bin-numru 48, 'Joseph', Triq Blanche Huber, Tas-Sliema;

ii. *Tiddikjara illi r-rikorrenti huma intitolati għall-kumpens għall-vjolazzjoni illi sofrew huma u l-awturi tagħhom, minn meta għalaq it-terminu pattwit fil-kuntratt ta' lokazzjoni sat-18 ta' Jannar 2023, meta ingħatat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li awmentat il-kera, liema kumpens għandu jirrifletti d-danni materjali subiti, u dan oltre d-danni morali;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni morali pagabbli lir-rikorrenti, okkorrendo permezz ta' periti maħtura minnha, u konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex iħallas dan l-istess kumpens u danni morali lir-rikorrenti;*

iv. *Tiddikjara inoltre illi r-rikorrenti huma intitolati għal kera li tirrifletti dik illi l-fond jista' jġib illum il-ġurnata fis-suq ħieles, u konsegwentment tiddikjara illi l-intimat għandu jħallas lir-rikorrenti d-differenza bejn din is-somma u l-kera illi r-rikorrenti huma preżentement intitolati jirċievu mingħand l-inkwilini, sakemm tiġi tterminata din il-lokazzjoni, u dan prevja kwalsiasi dikjarazzjoni dwar l-artikolu 4A ta' Kapitolu 69 illi jidhrilha xieraq tagħti f'dan ir-rigward;*

v. *Tillikwida l-kera / kumpens spettanti lir-rikorrenti skond it-talba preċedenti, okkorrendo permezz ta' periti maħtura minnha, u konsegwentement tikkundanna lill-intimat sabiex iħallas din l-istess kera / kumpens lir-rikorrent, bil-modalita' li jidhrilha xierqa; u*

vi. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha illi jidhrilha illi huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi tal-każ sabiex jiġu rimedjati l-vjolazzjonijiet illi sofrew sa issa, u li għad ikomplu jbatu, tenut kont ukoll li mhux qed tintalab it-terminazzjoni tal-lokazzjoni u l-iżgumbrament tal-inkwilini.*

B'riżerva għad-danni kollha subiti u li għad jistgħu jsofru r-rikorrenti, u bl-ispejjeż kontra l-intimat.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-disgħa (9) ta' Marzu 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, erbgħa (4) ta' Mejju 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenut, illi ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi;

5. B'risposta datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

    a. *Illi stante li Joseph Calleja, missier ir-rikorrenti, ħalla l-użufrutt tal-ġid kollu tiegħu lil martu Fortunata Calleja nee Brincat, jeħtieġ li tinġieb il-prova li l-imsemmija Fortunata Calleja ġiet nieqsa u li r-rikorrenti wirtuha qua eredi universali, inkella t-talbiet kollha rikorrenti huma infondati;*

    b. *Illi l-ewwel talba, sa fejn titlob is-sejbien ta' ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, hija infondata peress li, ladarba l-Kap 69 kien diġa fis-seħħ qabel l-1962, mela allura d-dispożizzjonijiet tiegħu jinsabu mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;***

    c. *Illi sa fejn l-ewwel talba titlob is-sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, din hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini, u l-interess ġenerali;*

    d. *Illi proprju dwar il-proporzjonalita' tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza nnifisha kienet tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalita':*

        - *L-**artikoli 4, 8 u 9** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;*

- *L-**artikoli 4A, 5, 6, 7** jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;*

- *Apparti dan jingħad ukoll li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010,** mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);***

u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet, u kull talba konsegwenzjali marbuta magħhom, għandhom jiġu miċħuda.

e. *Illi l-Istat ma jistax jaħti għall-fatt li r-rikorrenti m'użufruwixxewx rwieħhom minn dak li kienet tagħtihom il-liġi, u minflok talbu kera inqas minn dak milli kienet preskritta fil-liġi. Għalhekk, jekk ikun il-każ, kwalunkwe kalkolu tal-kumpens għandu jinħadem fuq l-ammont ta' kera li kienet perċepibbli skond il-liġi u mhux l-ammont perċepit;*

f. *Illi fl-istess vena wkoll, it-talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea**, u dan speċjalment fir-rigward tal-**artikolu 4A tal-Kap 69,** ma tistax tintlaqa għal kull perjodu wara t-28 ta' Mejju 2021, meta daħal fis-seħħ **l-Att XXIV tal-2021**, peress li dawn l-emendi joħolqu proporzjonalita' bejn l-interessi kollha konċernati. Għalhekk ukoll ir-raba' talba rikorrenti għandha tiġi miċħuda;*

g. *Illi bla preġudizzju għal dak diġa' espost, fi kwalunkwe każ l-ewwel talba għal sejbien ta' ksur tal-**artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea** ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel l-aktar data riċenti minn dawn it-tnejn:*

- *Id-**data tal-mewt t'omm ir-rikorrenti**, jekk inhu l-każ u jekk ir-rikorrenti wirtuha qua eredi universali; jew*

- *It-**30 t'April 1987**, u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk ukoll it-tieni talba, sa fejn titlob danni minn meta għalaq it-terminu pattwit fil-kuntratt ta' lokazzjoni in kwistjoni, ma tista fl-ebda każ tintlaqa';*

h. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

6. Waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

7. B'rikors datat wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti testendi l-inkarigu tal-Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju mhux mill-1987, iżda mill-1962, f'intervalli ta' ħames snin. B'risposta datata tmienja (8) ta' Ġunju 2023, l-intimat Avukat tal-Istat reġa' insista fuq l-ewwel u s-seba' eċċezzjonijiet sollevati minnu fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur, cioe illi r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jġibu prova illi wirtu lil ommhom b'eredita' universali, u illi l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta huwa inekwivoku li din il-Qorti ma tistax issib ksur tal-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea qabel it-30 ta' Mejju 1987. B'digriet kamerali mogħti fl-għoxrin (20) ta' Ġunju 2023, din il-Qorti ċaħdet it-talba tar-rikorrent, stante illi l-estensjoni tal-inkarigu mitluba mir-rikorrent kienet tinkludi perjodu illi fiha ma tistax tintab leżjoni, u dan stante illi, ladarba l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa fis-seħħ qabel l-1962, id-disposizzjonijiet tiegħu huma koperti bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta huwa inekwivoku fejn jipprovdi li ma jistax jinstab ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qabel it-30 ta' Mejju 1987;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-l-ewwel (1) ta' Ġunju 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnax (12) ta' Lulju 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Victor Calleja et** datat tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2023, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja tal-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni (**Dok VC1** a fol 7 *et seq* tal-proċess); (b) kopja tas-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (**Dok VC2** a fol 9 *et seq* tal-proċess); (c) testment ta' missier ir-rikorrenti (**Dok VC3** a fol 14 *et seq* tal-proċess); (d) denunzja ta' missier ir-rikorrenti (**Dok VC4** a fol 18 *et seq* tal-proċess); (e) riċevuti tal-kera (**Dok VC5** a fol 27-28 tal-proċess); (f) kuntratt datat 17 ta' Settembru 1979 fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba (**Dok VC6** a fol 29 *et seq* tal-proċess); (g) affidavit ta' Victor Calleja (**Dok VC7** a fol 36 *et seq* tal-proċess); (h) rapport peritali tal-membri tal-Bord li Jirregola l-Kera (**Dok VC8** a fol 39 *et seq* tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu 2023;

11. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-erbgħa (4) ta' Mejju 2023, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors promotur, b'intervalli ta' ħames snin;

12. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ippreżentaw in atti kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula minnhom wara l-mewt ta' ommhom Fortunata Calleja, immarkata **Dok VC9** a fol 62 *et seq* tal-proċess;

13. Rat id-digriet tagħha stess tal-għoxrin (20) ta' Ġunju 2023 illi permezz tiegħu ċaħdet it-talba tar-rikorrenti sabiex jiġi estiż l-inkarigu tal-Perit

Tekniku sabiex issir stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu qabel l-1987;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 73 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-ewwel (1) ta' Ġunju 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnax (12) ta' Lulju 2023;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Victor Calleja** waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'Ottubru 2023[1];

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Jannar 2024;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tmintax (18) t'April 2024;

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

19. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

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

20. Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni sollevata minnu, u cioe illi jeħtieġ tinġieb prova illi omm ir-rikorrenti ġiet nieqsa u li r-rikorrenti wirtuha qua eredi universali, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti illi, *"l-esponent iqis li nġabet prova sodisfaċjenti tat-titolu tar-rikorrenti"*[2];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 88 *et seq* tal-proċess
[2] Para 7 tat-tieni paġna tan-nota ta' sottomissjonijiet

21. Hekk ukoll, minkejja illi ma jissollevax eċċezzjoni f'dan ir-rigward, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi *"l-esponent iqis li nġabet prova sodisfaċjenti tal-eżistenza ta' kirja protetta"*[3];

22. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala sorvolata, u sejra **tastjeni** milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

23. Fl-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi għad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jgħid:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*

[3] It-tieni paragrafu fl-ewwel paġna tan-nota ta' sottomissjonijiet

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
[...]

24. Hekk kif ġia rrilevat fid-digriet tagħha mogħti nhar l-għoxrin (20) ta' Ġunju 2023, din il-Qorti tissenjala illi l-fatt illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa fis-seħħ qabel l-1962 ifisser illi d-dispożizzjonijiet tiegħu m'humiex koperti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

25. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

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 deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) 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-proprjeta'; jew
(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

26. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[4]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ċitata mir-rikorrenti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*[5]

27. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

28. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, u konsegwentement **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

[4] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[5] Rik Nru 89/2018/1, Qorti Kostituzzjonali, 8 t'Ottubru 2020. Ara wkoll Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020; u Rik Nru 321/2021/1, ***Maria Dolores Cassar vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

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

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

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

30. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[6]:

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

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

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).

31. 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.

32. 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***[7] 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

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

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 u tal-Kap 16, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

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

the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

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

34. 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;

35. 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.[8]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[9] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

---

[8] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[10] 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***[11], *"[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."*;

36. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[12], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which*

---

[10] 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)
[11] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[12] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *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;

37. 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-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.*
>
> *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-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

38. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom 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***[13]:

> *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'.*

39. 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**

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

40. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[14] 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.*

41. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[15]:

> *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-*

[14] 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)

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

kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

42. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriulta mill-irċevuti tal-kera esebiti mir-rikorrenti bħala **Dok VC5** a fol 27 tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' €51.00 kull tliet xhur, jew **€204 fis-sena**. Din kienet l-ogħla kera illi qatt irċevew ir-rikorrenti[16] qabel ngħatat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Victor Calleja et vs John Camilleri et*** mogħtija nhar it-18 ta' Jannar 2023, fejn, b'kuntrast mal-kera illi kienet qed tiġi perċepita, il-kera ġiet stabbilita fl-ammont ta' **€5,000** fis-sena mill-1 ta' Jannar 2023.[17];

43. In oltre, ġialadarba l-konjuġi Camilleri kienu ġia jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura

[16] Vide tabella f'para 42 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 118 tal-proċess
[17] Vide **Dok VC2** anness mar-rikors promotur, a fol 9 *et seq* tal-proċess

illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[18] 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:*

44. 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[19]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti 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 lill-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

45. 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;

[18] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021
[19] Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 78 tal-proċess

46. 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, rimedju illi r-rikorrenti effettivament utilizzaw u bbenefikaw minnu, hekk kif turi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tagħha l-kera ġiet awmentata għal €5,000 fis-sena;

47. Ir-rikorrenti jilmentaw illi nonostante illi ġiet awmentata l-kirja bir-rimedji mogħtija bl-Att XXIV tal-2021, il-kera permessibbli mil-liġi xorta waħda ma tirriflettix il-kera illi r-rikorrenti kapaċi jdaħħlu fis-suq ħieles;

48. Din il-Qorti tqis illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[20]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* **Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-***artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** *huwa konformi mal-***ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust" minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-*

[20] Rik Kost Nru 127/2022, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ C Falzon Scerri, 3 ta' Frar 2023 (in ġudikat)

Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;

[...]

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilta' li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.

49. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, illi din il-Qorti taqbel miegħu *in toto*, f'dak illi jirrigwarda l-ilment tar-rikorrenti illi ż-żieda hija limitata għal 2% tal-valur tal-proprjeta', din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda rrenda l-Kap 69 leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħhom;

50. 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 huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom sa mill-1962. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, 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 u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

51. 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.*

52. 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***[21]

> *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.*

53. 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 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 *qua* proprjetarji;

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

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

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

56. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **il-perjodu illi fih sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**;

57. Din il-Qorti rat illi għalkemm missierhom, illi ġie nieqes f'Marzu 1980, ħalla l-użufrutt tal-beni kollha tiegħu lil martu[22], u cioe omm ir-rikorrenti, ir-rikorrenti kienu ġew nominati minn ommhom, illi ġiet nieqsa f'Lulju 2010, eredi universali tagħha[23]. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[24], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[25], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[26], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat***

[22] **Dok VC3** a fol 14 *et seq* tal-proċess
[23] **Dok VC9** a fol 62 *et seq* tal-proċess
[24] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[25] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[26] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017

tal-Istat[27]**, *Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat*[28]** u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et*[29]**, ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minn ommhom, qua użufruttwarja, 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. Fil-każ odjern, dan jinkludi wkoll il-perjodu illi fih Fortunata Calleja kienet użufruttwarja tal-fond mertu tal-kawża, gialadarba r-rikorrenti kienu l-eredi universali minnha maħtura;

58. Hekk kif ġia ġie senjalat fid-digriet ta' din il-Qorti tal-għoxrin (20) ta' Ġunju 2023, kwalsiasi kumpens illi huwa dovut lir-rikorrenti m'għandux imur lura aktar mit-30 t'April 1987. Dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew 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."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

59. **Għaldaqstant din il-Qorti sejra takkorda kumpens lir-rikorrenti għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021;**

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

61. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[30], 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:

[27] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[28] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[29] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[30] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 73 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€893
1992	1996	€1,469
1997	2001	€2,625
2002	2006	€3,231
2007	2011	€5,446
2012	2016	€5,219
2017	2021	€8,163
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 135,230**

62. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[31], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

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

63. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti (a fol 118 tal-proċess), kif konfortata wkoll bi provi oħra in atti, fosthom l-irċevuti mmarkati **Dok VC5** a fol 27 u 28 tal-proċess, jirriżulta illi l-kera perċepita bejn l-1987 u l-2021 kienet fis-segwenti ammonti:

Mis-Sena	Sas-Sena	Kera Annwali Perċepita (€)
1987	2009	€58
2010	2016	€185
2017	2021	€204
	Ammont Globali illi ġie perċepit mir-Rikorrenti	**€ 3,591**

64. 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)]

65. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[32]:

> *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*

[32] 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)

not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus

considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[33] 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***[34], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti kienet **€3,591**;

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€135,230**;

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

€ 135,230 – **30% għall-interess ġenerali** = € 94,661

€ 94,661 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 75,728.80

[33] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

[34] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

€ 75,728.80 - **€ 3,591 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 72,137.80**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u sebgħin elf, mija u sebgħa u tletin Ewro u tmenin ċenteżmu (€ 72,137.80);**

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;

67. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji il-Qorti tirrileva illi d-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux[35]. Għaldaqstant, danni morali għandhom jiġu akkordati biss għall-perjodu bejn l-2010, u cioe minn meta ġiet nieqsa omm ir-rikorrenti, sal-2021. Din il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont globali ta' **tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin.

E. Spejjeż Ġudizzjarji

68. 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-maġġor parti tal-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

69. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jintlaqgħu *in toto*;

[35] Vide, *inter alia*, Rik Nru 380/2021/1, ***Tabib Dottor Jacob Vella et vs Paul Magro et***, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'Ottubru 2023

70. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tordna illi filwaqt illi r-rikorrenti għandhom iħallsu parti waħda minn ħamsa (1/5) tal-ispejjeż ġudizzjarji, l-Avukat tal-Istat għandu jħallas il-kumplament tal-ispejjeż ġudizzjarji, u cioe erba' partijiet minn ħamsa (4/5).

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrenti u tddikjara illi bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġjiet ta' Malta u l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sofrew ksur tad-drittijei tagħhom ir-rikorrenti, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, limitatament għall-perjodu bejn Mejju 1987 u Mejju 2021. Fil-kumplament **tiċħad** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) **Tilqa' *in parte* t-tieni talba** tar-rikorrenti u tiddikjara illi r-rikorrenti huma intitolati għal kumpens għall-vjolazzjoni li sofrew huma u l-awturi tagħhom minn Mejju 1987 sa Mejju 2021. Fil-kumplament **tiċħad** l-istess talba in kwantu qed jiġi pretiż mir-rikorrenti kumpens għal kwalsiasi perjodu ieħor;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fl-ammont ta' **tnejn u sebgħin elf, mija u sebgħa u tletin Ewro u tmenin ċenteżmu (€ 72,137.80)** *in solidum* bejniethom u danni non-pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fl-ammont ta' **tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500)** *in solidum* bejniethom, filwaqt illi tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni morali lir-rikorrenti;

(iv) **Tiċħad ir-raba', ħames u sitt talbiet** rikorrenti għar-raġunijiet premessi f'din is-sentenza;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti stess, filwaqt illi r-rimanenti erba' partijiet minn ħamsa (4/5) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur