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

Rikors Ġuramentat Nru **78/2023 AJD**

Tabib Dottor Gauden sive Gaudentius Galea (KI 73461M), Joseph Stephen Galea (KI 194663M) Philip Galea (KI 485032M) u b'digiret datat 22 t'Awwissu 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem uliedu Gauden u Joseph Stephen aħwa Galea

vs

L-Avukat ta' l-Istat

U

Nazzareno sive Rene' Sacco (KI 981544M) u Angela Sacco (KI 101846M)

Seduta ta' nhar il-Gimgħa sitta u ghoxrin (26) ta' April 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 is-sbatax (17) ta' Frar 2023 **Tabib Dottor Gauden sive Gaudentius Galea (KI 73461M), Joseph Stephen Galea (KI 194663M) Philip Galea (KI 485032M) u b'digiret datat 22 t'Awwissu 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem uliedu Gauden u Joseph Stephen aħwa Galea** ippremettew illi:

> 1. Illi r-rikorrenti t-Tabib Dottor Gauden sive Gaudentius u Joseph Stephen ahwa Galea huma sidien tal-fond soggett ghall-uzufrutt ta' missierhom Philip Galea tal-fond 184 gia 158, Fl 1, St Philip Flats, Tria Sant' Elena, Tas-Sliema liema fond huwa mikri lill-intimati Sacco bil-kera ta' €342.67 fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u kull l-1 ta' Lulju ta' kull sena.
>
> 2. Illi l-fond kien jappartjeni lill-omm u mart ir-rikorrenti, ossia Miriam mart Philip Galea, liema fond hija akkwistat b'kuntratt ta' divizioni tat-13 ta' Gunju 2007 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi, skond DOK A hawn anness.
>
> 3. Illi Miriam Galea mietet fl-24 ta Gunju 2022, u l-wirt taghha iddevolva permezz ta testment tal-20 ta' Ottubru 2017 fl-Atti tan-Nutar Dottor Anne Vella Galea, DOK B hawn anness.
>
> 4. Illi b'dikjarazzioni causa mortis tad-29 ta' Novembru 2022 fl-Atti tan-Nutar Dottor Corazon Mizzi, hawn anness bhala DOK C, il-fond in kwistioni gie debitament iddikkjarat lil-Kummissarju tat-Taxxi interni.
>
> 5. Illi l-fond in kwistioni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"DOK D" hawn anness liema fond ilu mikri lill-kovenuti Sacco ghall dawn l-ahhar 54 sena.
>
> 6. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Sacco u l-antekawza minnhom ghal generazzionijiet shah b'kera mizera, wara li kien gie hekk lokat mill-

antekawza tar-rikorrenti Ludgarda Grech u sussegwentement minn ommhom u martu rispettivament Miriam Galea, u llum bil-kera ta' €342.67 fis-sena ai termini tal- Att X tal-2009.

7. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Sacco qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €342.67 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-sua huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzionijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizionijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

8. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati ghalihom ir-rikorrenti skond il-Ligi huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond liberu fis-suq u -potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzioni ma holgot l-ebda bilanc bejn l- interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

9. Illi qabel l-1997, huma kienu jircievu kera ta' circa Lm80 fis-sena, imbaghad mill- 1997 bdew jircievu kera ta' Lm130 fis-sena u illum €342.67.

10. Illi r-rikorrenti sa llum ghadhom qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq.

11. Illi d-disposizzionijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill- proprietà taghhom oltre li l-istess ligi llediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' propjetà kif protetti mill-Konvenzioni Eropeja stante li hija ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghhom bhala sidien u dawk tal-inkwilini.

12. Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv iehor ai tal-Artikolu 6 tal-Konvenzioni Ewropea ghax huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' llum.

13. Illi dan kollu digà gie determinat fil-kawzi 'Amato Gauci Vs Malta', deciza mill- Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deciza fit-12 ta' Gunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawza nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.

14. Illi gialadarba r-rikorrenti soffrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzioni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz inter 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta' proporzjonalità, kif gie deciz inter alia f"Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti gew lezi bid-dispozizzionijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

15. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta' taghhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzionijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprieta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, $$ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, $ 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' $108) u dan ukoll jincidi fua id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

16. Illi fic-cirkostanzi r-rikorrenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji u non- pekunjarji minghand l-Avukat tal-Istat kawza tal-lezjoni li huma sofrew tul iz-zmien, ossia mill-1 ta' Awwissu 1987 sad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, minhabba legislazzioni ingusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanc gust bejn id- drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

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

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba c-cirkostanzi u fatti suesposti u dawk li lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghadhom sa llum jincidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzionali u konvenzjonali tar-rikorrenti.

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzioni tal-fond 184 gia 158, Favur tal-inkwilin Sacco liema kirja tilledi d-drittijiet

fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghai kumpens ta' danni pekunjarji u non pekunjarji mill-1 ta' Awwissu 1987 sal-introduzzioni tal-Att XXIV tal-2021 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal- Art 2, 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u okkupazzjoni in kwistioni li ma kkreatx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilini, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistioni.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u non pekunjarji, oltre l- imghax legali, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzioni tal-intimati ghas-subizzioni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzioni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

4. Permezz ta’ digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta’ Frar 2023 , din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta’ nhar it-Tlieta tmienja u għoxrin (28) ta’ Marzu 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;

5. B’risposta datata sittax (16) ta’ Marzu 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

In succint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-thaddim tal-ligijiet tal-kera, u cioe l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili u d-

disposizzionijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, gie volat id-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-proprjetà taghhom, kif sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa illimitat sad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tas-sena 2021 (ara premessa numru 16);

1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw a sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti: (1) it-titolu taghhom ghall-fond mertu tal-kawza; (2) li l-fond huwa mikri; u (3) li l-kirja in kwistjoni hija wahda regolata mid-disposizzionijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili;

2. ILLI, fil-mertu, l-allegazzonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet illi qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizziu ghal xulxin:

3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont l-istess artikolu kwalunkwe mizura illi tikkontrolla l-uzu tal-proprietà, bhalma ghandna f'dan il-kaz, ghandha tissodisfa tliet elementi, u cioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proporzionalità. Ma hemm ebda dubju li l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprietà skont l-interess generali, u jgawdi minn diskrezzioni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabie jigu dirizzati dawk il-htigijiet socjali;

4. ILLI, il-ligijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzioni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Fl-istess waqt, tali ligijiet jizguraw illi s-sid tal-fond jircievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop socjali tal-ligi in kwistjoni, u li jkun jista' jitlob awment fil-kera kull tant mien, liema kera tkun ibbazata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuh. B'hekk dawn l-artikoli zgur li ma jistghux jigu klassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-esponent jara li dawn l-

artikoli assolutament m'ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

5. ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wiehed jiftakar li f'cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, huwa accettabbli illi l-kumpens ghall-kontroll fl-uzu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizzju shih fis-suq miftuh. L-ghan wara dawn il-ligiiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u cioe li jipprovdu dar ta abitazzioni, ghan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' Amato Gauci vs Malta irrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*";

GHALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlagghu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti; Salv eccezzionijiet ulterjuri.

6. Illi permezz ta' risposta datata tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023, Nazarensive Rene' Sacco u Angela Sacco jecepixxu s-segwenti:

1. Illi it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda ghaliex huma fondati fil-fatt u fid-dritt,

2. Illi r-rikorrenti ghandhom jipprova a sodisfazzioni ta' Din l-Onorabbli Qorti t-titolu vantat u allegat minnhom fuq il-fond mertu ta' dina l-kawza, u cioe' il-fond 184 gia 158, Fl 1, St Philips Flats, Triq Sant' Elena, Tas-Sliema;

3. Illi m'ghandux ikunu l-esponenti li jkunu kkudannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, in vista tal-fatt li l-ebda cittadin

privat ma jistax jkun misjub risponsabbli li kiser id-drittijiet ta' terzi u kwalsiasi rimedju li jista' jkun spettanti lill-istess rikorrenti ma jistax jinghata mill-konvenuti, ossia mic-cittadin, izda jista' jinghata biss mill-Gvern ta' Malta. In segwitu ghal dan eccepit, l-esponenti mhumiex il-legittimu kontraditturi ghat-talbiet tar-rikorrenti u ghandhom jigu mehlusin mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi l-esponenti dejjem assiguraw li jottemporaw ruhhom mal-ligi u m'hemm lok li l-esponenti jitilfu il-protezzioni tal-Ligijiet tal-kera ghaliex fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-provedimenti applikabbli a tenur tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma jinfranggux id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Dan ghaliex il-kera applikabbli giet awmentata a tenur tal-Ligi u r-rikorrenti ma hadu l-ebda pass u m'ghamlu ebda talba sabiex ir-rata ta' kera ghall-fond de quo tkun regolata mod iehor bejn il-partijiet.

5. Illi f'kull kaz, in kwantu applikati ghall-eccepjenti f' dan il-kaz, mhux minnu li r-restrizzionijiet ta' protezzioni socjali fil-ligijet applikabbli mhumiex mehtiega jew gustifikabbli, jew li b'xi mod joholqu zbilanc mhux proporzionat jew mhux gustifikat, jew altriment ksur ta' dritt fundamentali tar-rikorrent, u dan kis ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;

6. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza tieghu dejjem irrikonoxxew t-titolu validu ta' kera tal-eccepjenti, u dejjem accettaw l-hlas tal-kera, u dan sa ricentement, minghajr oggezzjoni tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti,

7. Illi l-esponenti zgur m'ghandhom l-ebda kontroll fuq il-legislazzioni mghoddija mill-istat Malti tul iz-zmien u huwa ghalhekk illi kwalunkwe risposabbilita' ghandha tigi merfguha mill-Istat Malti u mhux mill-konvenuti;

Salvi eccezzionijiet ulterjuri.

8. Illi waqt seduta tat-Tlieta tmienja u għoxrin (28) ta’ Marzu 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond ossia 184 gia 158, Flat 1, St Philip Flats, Triq Sant Elena, Tas-Sliema 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 Michael Lanfranco, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar It-tlieta u għoxrin (23) ta’ Mejju 2023, u debitament maħluf fit-tletin (30) ta’ Mejju 2023.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors u d-dokumenti annessi tar-rikorrenti datat sbatax (17) ta’ Frar 2023;

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

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Nazareno sive Rene’ Sacco u Angela Sacco datata tmienja u għoxrin ta’ Marzu 2023;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta ta-tmienja u għoxrin (28) ta’ Marzu 2023, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco 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 Michael Lanfranco** a fol 65 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta’ Mejju 2023 u debitament maħluf fis-seduta datata tletin (30) ta’ Mejju 2023;

15. Rat ir-rikors u d-dokumenti annessi tat-Tabib Dottor Gauden sive Gaudentius Galea li permezz tagħha talab lil Qorti sabiex issir it-trażfuzjoni tal-atti u dan in segwitu għall-mewt ta’ Philip Galea a fol 84 et seq;

16. Rat id-digriet ta’ din il-Qorti datat tnejn u għoxrin (22) ta’Awwissu 2023 a fol 94 et seq;

17. Rat ix-xhieda viva voce ta' Nazzareno Sacco ta' nhar it-tlieta (3) t'Ottubru 2023

18. Rat l-estratti tal-kotba tal-kera a fol 97 et seq;

19. Rat in-nota tal-intimat Nazzareno sive Rene' Sacco li permezz tagħha ppreżenta żewġ affidavits ta' Nazareno sive Rene' Sacco u Angela Sacco a fol 187 et seq;

20. Ra in-nota tat-Tabib Dottor Galea Gausen sive Gaudentius li permezz tagħha ppreżenta kopja informali tal-kawża numru 87/2023JG a fol 192 et seq tal-proċess;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-ewwel(1) ta' Frar 2023 (a fol 201 et *seq* tal-proċess);

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata ħamsa (5) ta' Marzu 2024;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Nazzareno sive Rene Sacco u Angela Sacco datata wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2024

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

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

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

26. 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;

27. F'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti, il-Qorti rat illi ommi u mart ir-rikorrenti ossia Miriam mart Philip Galea akkwistat b'kuntratt ta' diviżjoni datat 13 ta' Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi;

28. Meta Miriam Galea mietet hija ħalliet lil żewġha Philip Galea bħala l-użufruttwarju u lit-Tabib Dottor Gauden sive Gaudentius u Joseph Stephen aħwa Galea bħala werrieta universali u dan skont it-testment tal-20 ta' Lulju 2017 a fol 30 et seq tal-proċess u permezz tad-dikjarazzjoni causa mortis tad-29 ta' Novembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Corazon Mizzi a fol 33 et seq tal-proċess;

29. Illi fil-mori, proprju fl-24 ta' Frar 2023, ġie nieqes Philip Galea[1] u permezz ta' testment tal-20 ta' Lulju 2017, l-istess Philip Galea, inomina bħala eredi universali lil martu Miriam u f'każ ta' premorianza (kif filfatt seħħ) innomina bħala eredi universali tiegħu lill-uliedu Gauden u Joseph Stephen aħwa Galea f'ishma indaqs bejniethom;

30. In oltre, numru t'irċevuti tal-kirja esebiti mill-intimat Nazzareno Muscat waqt is-seduta tat-3 t'Ottubru 2023[2] u mill-affidavits tal-intimati, b'dana illi huwa evidenti illi jiġi ppruvat illi, l-istess intmati ilhom jgħixu fil-propjeta' sal mill-1977 u għaldaqstant ir-rikorrenti filfatt huma sidien il-propjeta' u sid il-kera in kwistjoni;

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

32. 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 tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 1977 (a fol 100 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**;

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

[1] A fol 85 tal-proċess
[2] A fol 97 et seq tal-proċess

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

34. 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.*

35. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[3]:

> *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*

---

[3]Appell No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

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).

36. 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.

37. 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***[4] 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).

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

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;

38. 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 jipprovdu għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

39. 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;

40. 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.*[5]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[6] 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*

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

other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[7] 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***[8], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-*

[7] 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)

[8] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

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.";

41. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[9], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

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;

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

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun*

[9]Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *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.*

43. 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***[10]:

> *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'.*

44. 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

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

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**

45. 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***[11] 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.*

46. 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***[12]:

> *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-*

[11] 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)

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

> *interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu 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.*

47. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-irċevuti tal-kirja[13] esebiti mir-rikorrenti illi l-kera qabel l-1997 huma kienu jirċievukera ta' circa ta' Lm 80 fis-sena imbagħad mill-1997 bdew jirċievu kera ta' LM 130 u llum jirievu kera ta' €342.67;

48. In oltre, ġialadarba l-intimati Sacco u l-antekawża tagħhom 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[14] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995*

[13] Dok A a fol 184 et seq al-proċess

[14] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

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:

49. 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[15]. 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**

50. 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;

51. 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.

[15] Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Micahel Lanfranco, a fol 65 tal-proċess

52. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhomsa mill-1987. 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 qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

53. 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.

54. 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***[16]

> *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.*

55. 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;

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

56. 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-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021</u>**.

C. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

57. 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;

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

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

60. Jirriżulta, minn kuntratt ta' diviżjoni tat-13 ta' Gunju 200, fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi illi:

    1. Miriam Galea akkwistat permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni li sar fit-tlettax (13) ta' Gunju 2007 u dan wara l-mewt ta' ommha, Ludgarda Grech;

    2. Ludgarda Grech mietet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2006 u ħalliet bħala eredi universali lil ħames uliedha inkluż lil Miriam Galea;

    3. Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 13 ta' Gunju 2007 quddiem in-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi, Miriam Galea wirtet il-fond mertu tal-kawża fl-intier tiegħu;

4. Meta mietet Miriam Galea imbagħad u cioe fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Gunju 2022, il-wirt tagħha u allura dan il-fond iddevolva fuq żewġha, Philip Galea u dan permezz ta' testment unicha carta datat 20 t'Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Anne Vella Galea;

5. Illi fl-24 ta' Frar 2023, miet Philip Galea u l-wirt tiegħu iddevolva permezz tat-testment unicha charta surreferit b'dan illi uliedu ossia t-Tabib Dottor Gauden sive Gaudentius Galea u Joseph Stephen Galea, ġew iddikjarati bħala werrieta universali tal-istess;

61. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[18], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[19], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[20]**, *Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[21]u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[22], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

62. <u>Madanakollu</u>, Miriam Galea saret sid sħiħ tal-fond biss fl-2007 u dan permezz ta' kuntratt diviżjoni li sar quddiem in-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi. Qabel l-2007, l-esponenti kienet biss sid ta' porzjon minn ħamsa flimkien ma' ħutha u dan kif iddikjarat fl-istess kuntratt ta' diviżjoni fejn ġie ddikjarat illi omm l-istess Miriam Galea ħalliet lil ħames uliedha bħala eredi universali;

63. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra takkorda kumpens **għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2006,** b'dana illi r-rikorrenti jieħdu porzjoni minn ħamsa (1/5) tal-kumpens illi kien ikun dovut fuq il-fond intier filwaqt li **għall-perjodu bejn l-2017 u l-2021,** ir-

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

rikorrenti għandhom jieħdu l-ammont sħiħ f'ishma ugwali bejniethom;

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

65. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[23], 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	€1,212
1992	1996	€1,992
1997	2001	€3,561
2002	2006	€4,590
2007	2011	€7,463
2012	2016	€7,031
2017	2020	€10,376
2021		€12,800
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 187,525**

66. 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***[24], 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*

[23]Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 65 *et seq* tal-proċess.
[24] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*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, ma saru ebda domandi ulterjuri u ma saret ebda 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>;

67. 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[25] esebiti mir-rikorrenti jirriżulta illi llum-il ġurnata l-kera perċepita mir-rikorrenti hija fl-ammont ta' €342.67;

[25] a fol 100 et seq tal-proċess

68. Illi globalment għalhekk jekk wieħed iħares lejn l-ammont globali tal-kera perċepita mir-rikorrenti għal fond matul iż-żmien kienet ta' €11,495.05;

69. 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)]

70. 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***[26]:

---

[26]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***

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 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%.

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)

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***[27]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***[28], 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*

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

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."*;

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

<u>Għall-perjodu bejn is-sena 1987 u sas-sena 2006</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti mis-sena 1987 sa 2006 kien fl-ammont globali ta' €6,056.40 iżda dan f'porzjon minn ħamsa u cioe €1211.28

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera ta' €56,775 iżda fl-ammont ta' porzjon minn ħamsa u cioe €11,355

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

€11,355–**30% għall-interess ġenerali** = €7,948.50
€7,948.50– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri**
=
€6,358.80

€6,358.80 -**€1211.28 kera perċepita kif fuq maħdum**
=
<u>€5,147.52</u>

<u>Għas-snin 2007-2021</u>

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti kienet ta' **€5,246.24;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti sa Gunju 2021 kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€130,750;</u>**

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

€130,750– **30% għall-interess ġenerali** = €91,525
€ 91,525– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 73,220
€ 73,220- **€ 5,246.24 perċepita kif fuq maħdum** = **€ 67,973.76**

72. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida **danni pekunjarji fl-ammont ta' tlieta u sebgħin elf mija u wieħed għoxrin ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€73,121.28) u dan f'ishma ugwali lir-rikorrenti;**

73. 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;

74. 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-rikorrenti wirtu 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.*"[29] Għaldaqstant, il-Qorti mhux se tkun qiegħda tiffissa ebda kumpens non-pekunjarju u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni illi r-rikorrenti saru sidien sħaħ tal-propjeta' fl-2023 u dan wara l-mewt ta' missierhom Philip Galea meta huma wirtu dan il-fond fl-intier tiegħu mertu tal-kawża;

75. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati Sacco 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***[30]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens*

---

[29] **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.

[30] 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

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>

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

Decide

77. 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' it-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illil-lokazzjoni tal-fond Flt 1 ST Philip Flats, Triq Sant Elena, Tas-Sliema tilledi d-drittijiet tar-rikrorenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) Tilqa' it-**tielet talba**, 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>;

(iv) Konsegwentement, **<u>tilqa' r-raba talba</u>** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti kollha fl-ammont globali ta' **tlieta u sebgħin elf mija u wieħed għoxrin ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€73,121.28)** kif spjegat f'din is-sentenza;

(v) **<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.

(vi) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Sacco 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.

Deputat Reġistratur