PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **169/2022 AD**

MARIA CONCETTA CACHIA (KI 937949M)

U B'DIGRIET TAT-28 TA' MARZU 2023, L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM

EDMOND CACHIA (KI 278565M)

ENZO CACHIA (KI 252769M)

MARILYN LIA (KI 430367M)

ROBERTA SAMMUT (KI 386369M)

CECILIA THEUMA (KI 0342673M)

JOHN MICALLEF (KI 342997M)

CLAIRE FRENDO MICALLEF (KI 342897M)

CARMEL VINCENT SIVE CHARLES CUTAJAR (KI 0515872M)

DENISE PSAILA (KI 0316476M) U

DAVID CUTAJAR (KI 145487M)

GRACE LIA (KI 250734M)

U B'DIGRIET TAT-18 TA' MEJJU 2023, L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM

MARILYN LIA (KI 430367M),

ROBERTA SAMMUT (KI 386369M)

U CECILIA THEUMA (KI 0342673M),

DOROTHY CACHIA (KI 444941M),
JANE CUTAJAR (KI 42943M), U
INES MICALLEF (KI 118051M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
TERESA MIZZI (KI 0532131M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Mejju 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, inkluż tal-Artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022, **Maria Concetta Cachia et** ippremettew illi:

   a. *Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjeta' ossia l-fond 68, Our Lady of Sorrows Street, Senglea (Dok A);*

   b. *L-inkwilina ilha tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

c. Illi għalhekk l-intimata baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u tħallas kera baxxa immens, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta' kapaċi ġġib fis-suq miftuħ;

d. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata li tibqa' tgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit;

e. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

f. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

g. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħhom ġew miksura ai termini tal-Ewwel Aritkolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens, stante

illi ġew privata, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

   i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia tal-fond 68, Our Lady of Sorrows Street, Senglea, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Portocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

   ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi 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 suċċitati fit-talba preċedenti;*

   iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*

   iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni hekk likwidati;*

   v. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

   Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimat;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta (6) t'April 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi

ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata ħamsa (5) ta' Mejju 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu ta' kull waħda minnhom fuq il-fond 68, Our Lady of Sorrows Street, Senglea;*

   b. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skond il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

   c. *Illi t-talba li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** hija improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-**Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta** u cioe li l-ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

   d. *Illi t-talba li din l-Onorabbli Qorti ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** hija wkoll improponibbli għal kull perjodu qabel ma r-rikorrenti akkwistaw titolu fuq fond kif ukoll għal kull perjodu wara li r-rikorrenti żvestew lilhom infushom minn dak it-titolu, jekk inhu l-każ;*

   e. *Illi bla ħsara għall-premess, l-esponent jirrileva wkoll li skond il-proviso tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-*

ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli;

*Sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u tal-**Kodiċi Ċivili** għandhom (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu l-vijabilita' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali fl-interess tal-kummerċ kif ukoll tal-konsommatur; u (iii) jżommu bilanċ ġuest u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu konsommatur b'mod ġenerali;*

*Jiġi b'hekk li l-esponent ma jarax kif il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;*

f. *Illi in segwitu ta' 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 beda jogħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**). B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti kienu qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;*

g. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija **li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati**. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

h. *Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kirja jew biex jiżgumbraw lill-intimata Mizzi u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drititjiet tagħhom dan mhu b'konsegwenza ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu r-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalihom;*

i. *Illi stante li r-rikorrenti jilmentaw rigward il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta* ***kif applikabbli qabel*** *id-dħul fis-seħħ u stante wkoll li l-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali diġa' rreteniet li l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap 69 joffru rimedji ordinarji lis-sidien u b'hekk joħolqu bilanċ proporzjonat bejn l-interessi in kwistjoni (ara s-sentenza fl-ismijiet* ***Reginald Fava et vs L-Avukat Ġenerali et*** *tat-23 ta' Frar 2022), anke jekk dato ma non concesso din l-Onorabbli Qorti kellha ssib li saret xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti* ***ma jista jinstab l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem;***

j. *Illi fl-istess vena, jekk kemm-il darba permezz tal-ħames talba r-rikorrenti qiegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata Mizzi, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum adattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentement, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

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

6. Finalment, b'risposta datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2022, l-intimata **Teresa Mizzi** eċċepiet:

a. *Illi preliminarjament, l-esponenti mhiex il-leġittima kontradittriċi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur ta' Drititjiet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat;*

b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jipprovdi illi* ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta;*

c. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suċċepit, jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlet spejjeż biex tirranġah u dejjem ħadet ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbet kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huwa obbligat li jwettaq tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tal-istess fond;*

d. *Illi bla preġudizzju għas-suċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokoll Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani;*

e. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex taħti għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju. Inoltre, l-istess esponenti m'għandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva l-Liġijiet tal-pajjiż;*

f. *Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi;

7. Waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond 68, Our Lady of Sorrow Street, Senglea mill-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Mejju

2021, b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Elena Borg Costanzi, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Marzu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbgħa (4) t'April 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Maria Concetta Cachia et** u d-dokumenti annessi miegħu (a fol 4 *et seq* tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat**;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Teresa Mizzi**;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022, fejn inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tistma l-valur lokatizju tal-fond 68, Our Lady of Sorrows Street, Senglea, mill-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat illi b'digriet mogħti waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023, wara l-mewt tar-rikorrenti Maria Concetta Cachia, u fuq talba magħmula permezz tar-rikors datat tliet (3) ta' Frar 2023, din il-Qorti awtorizzat it-trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuna ta' Edmond Cachia (KI 278565M), Enzo Cachia (KI 252769M), Marilyn Lia (KI 430367M), Roberta Sammut (KI 386369M), Cecilia Theuma (KI 0342673M), John Micallef (KI 342997M), Claire Frendo Micallef (KI 342897M), Carmel Vincent sive Charles Cutajar (KI 0515872M), Denise Psaila (KI 0316476M), u David Cutajar (KI 145487M);

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Elena Borg Costanzi** a fol 39 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Marzu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbgħa (4) t'April 2023;

15. Rat illi b'digriet mogħti nhar it-tmintax (18) ta' Mejju 2023, wara l-mewt tar-rikorrenti Grace Lia u fuq talba magħmula permezz tar-rikors datat sittax (16) ta' Mejju 2023, din il-Qorti awtorizzat it-trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuna ta' Marilyn Lia (KI 430367M), Roberta Sammut (KI 386369M) u Cecilia Theuma (KI 0342673M);

16. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Edmond Cachia** a fol 73 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu a fol 74 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joyce Mizzi** prodotta mill-intimata Teresa Mizzi waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023[1], u rat il-kopja tal-ktieb tal-kera minnha esebita u mmarkata **Dok JM1** a fol 97 *et seq* tal-proċess;

18. Rat illi r-rikorrenti ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

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

20. Rat illi l-intimata Mizzi ma ppreżentatx nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilha konċess;

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

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 93 *et seq* tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

A. **<u>Leġittimu Kontradittur</u>**

23. L-intimata Teresa Mizzi tibda billi teċċepixxi illi hija mhix il-leġittima kuntradittriċi fil-kawża odjerna, u li għandha għalhekk tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

24. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Mizzi m'għandux interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-istess intimata. Għaldaqstant, l-intimata Mizzi kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

25. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[2]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*

[2] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

26. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[3]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[3] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

27. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimata Mizzi ma jistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[4]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha*

[4] 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

l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

28. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Mizzi mhix sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

B. <u>Prova ta' Kirja Protetta</u>

29. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iressqu prova illi l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

30. Eventwalment, iżda, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid illi huwa *"iqis li nġabet prova sodisfaċjenti tal-eżistenza ta' kirja protetta"*[5];

31. Għaldaqstant il-Qorti sejra tqis din l-eċċezzjoni bħala sorvolata u **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

C. <u>Prova ta' Titolu</u>

[5] Para 3 fl-ewwel paġna tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu

32. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu ta' kull waħda minnhom fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, u fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jissottometti illi r-rikorrenti bejniethom jistgħu jivvantaw biss pretensjoni għal tliet ishma minn tnejn u erbgħin (3/42) mill-fond in kwestjoni;

33. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrent fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[6]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

34. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[7], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[8], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd*

[6] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[7] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[8] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

35. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[9] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*
>
> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

[9] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

36. Naturalment, fil-każ illi jirriżulta illi r-rikorrenti għandhom titolu, iżda mhumiex proprjetarji tal-fond fl-assjem tiegħu, il-Qorti tieħu s-sehem illi fuqu għandhom titolu r-rikorrenti in konsiderazzjoni meta tagħti kumpens fil-każ illi jinstab illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

37. Fl-ewwel lok, din il-Qorti ma tarax ir-relevanza tad-denunzja ta' trasferiment *causa mortis* annessa mar-rikors promotur a fol 4-5 tal-proċess, illi tgħajjat lil ċertu Emanuel Gauci u ma jidhirx illi għandha xi konnessjoni mal-partijiet fil-kawża odjerna;

38. Fit-tieni lok, imbagħad, mid-denunzja datata ħdax (11) ta' Diċembru 1969 annessa mar-rikors promtour a fol 6 *et seq* tal-proċess, jirriżulta illi Vincent Cachia ħalla 7 eredi universali: isem illi ma jingħarafx b'mod ċar iżda jidher illi jaqra *"Emile"*, Grace, Joseph, Lawrence, Jane, Maria u Ines. Minn dawn, Grace, Jane, Maria u Ines intavolaw il-kawża odjerna. Skont l-istess denunzja, jirriżulta illi Vincent Cachia kellu sest indiviż (1/6) tal-fond mertu tal-kawża odjerna (a fol 8 tal-proċess), b'dana illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun jissottometti illi **ma nġabet l-ebda prova illi wlied Vincent Cachia kienu proprjetarji ta' xi sehem ikbar minn dak ta' sehem wieħed minn tnejn u erbgħin (1/42) kull wieħed mill-fond mertu tal-kawża odjerna**. **<u>Għaldaqstant, fil-każ illi tinsab leżjoni tad-drittijiet fundamentali, dak illi jista' jinqasam bejn l-eredi ta' Vincent Cachia huwa biss persentaġġ mill-kumpens globali illi kien ikun dovut li kieku nġabet prova illi l-fond kien proprjeta' tar-rikorrenti fl-assjem tiegħu</u>**;

39. In oltre, gialadarba din il-Qorti qed tittratta dan il-punt, il-Qorti tirrileva wkoll illi:

- L-Avukat tal-Istat m'għandux raġun jissottometti illi ma nġabet l-ebda prova illi r-rikorrenti Dorothy Cachia għandha xi titolu fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna. Dan stante illi fl-affidavit tiegħu, Edmond Cachia jgħid illi, *"Is-sidien ta' din id-dar huma Ineż Micallef, Jane Cutajar (parti minn din il-kawża), Marilyn Lia, Roberta Sammut u Cecilia Theuma*

(eredi ta' Grace Lia), Dorothy Cachia u jien Edmond Cachia."[10] Għalkemm huwa minnu illi ma nġabitx xi prova dokumentarja illi tikkorrabora dan il-fatt, din il-Qorti tqis illi r-rikonoxximent tagħha minn wieħed mill-ko-proprjetarji l-oħra għandu jitqies prova suffiċjenti tat-titolu ta' Dorothy Cachia fil-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna. Dan b'mod partikolari fid-dawl tal-ġurisprudenza suriferita, fejn ġie rilevat illi kawżi ta' din ix-xorta ma jeħtiġux prova ta' titolu assolut jew oriġinali.

Madanakollu, din il-Qorti rat illi, minkejja illi nġabet prova illi Dorothy Cachia għandha xi forma ta' titolu, **ma nġabet l-ebda prova tas-sehem illi Dorothy Cachia għandha mill-fond mertu tal-kawża odjerna**. Konsegwentement, anke fil-każ illi tinsab leżjoni, **huwa impossibbli għal din il-Qorti illi tillikwida kumpens fil-konfront tagħha**;

- L-Avukat tal-Istat m'għandux raġun jissottometti illi r-rikorrenti Marilyn Lia, Roberta Sammut u Cecilia Theuma ma jistgħux jivvantaw jedd għas-sehem illi kienet iżżomm Grace Lia. Dan stante illi jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt ta' Grace Lia anness mar-rikors għat-trasfużjoni tal-ġudizzju[11] illi Grace Lia mietet armla, b'dana għalhekk illi minkejja illi, skont it-testment unica charta tas-sitta (6) ta' Ġunju 1970 Grace Lia u żewġha kienu ħallew lil xulxin l-usufrutt tal-assi kollha tagħhom, din il-klawsola ma baqgħetx tgħodd mal-mewt ta' Joseph Mary Lia fil-konfront tas-sehem tagħha mill-fond mertu tal-kawża odjerna, illi kien proprjeta' parafernali tagħha. Konsegwentement, ġie sodisfaċentement pruvat illi huma l-eredi universali tagħha, u cioe r-rikorrenti Marilyn, Roberta u Cecilia illi jistgħu javvantaw jedd għas-sehem illi kienet iżżomm Grace Lia. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[12], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[13], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur***

---

[10] A fol 73 tal-proċess
[11] A fol 61 tal-proċess
[12] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[13] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021

Alfred Cassar Reynaud[14], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[15]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[16] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[17], l-eredi ta' Grace Lia huma wkoll entitolati għal kumpens għall-perjodu illi fih kienet proprjetarja tal-fond ommhom, u dan stante illi huma "daħlu fiż-żarbun" tagħha qua eredi universali tagħha;

- Mal-mewt tar-rikorrenti Maria Concetta Cachia, skont it-testment tal-ħdax (11) ta' Ġunju 2020 anness mar-rikors għat-trasfużjoni tal-ġudizzju[18] u mal-affidavit ta' Edmond Cachia[19], hija nnominat bħala l-eredi tagħha lill-għaxar neputijiet tagħha, iżda fl-għaxar artikolu tal-istess testment ġie senjalat illi t-testatriċi kienet qed tħalli *"b'titolu ta' legat / prelegat in piena u assoluta proprjeta' fi kwarta parti (1/4) kull waħda lit-tlett (3) ħutha li jisimhom, Grace mart Joseph Lia, Jane mart Peter Cutajar u Inez mart Leo Micallef, aħwa Cachia u fir-rimanenti kwarta parti (1/4) bejniethom liż-żewġ (2) neputijiet tagħha li jisimhom Edmond u Enzo aħwa Cachia bis-sostituzzjoni volgari tar-rispettivi uliedhom u bid-dritt ta' l-akkrexximent bejniethom kwalunkwe sehem li hija tkun tippossjedi f'jum mewtha, anke jekk dan ikun l-intier, mid-dar Senglea, Triq id-Duluri numru wieħed u sittin (61)"*. Waqt is-seduta tat-tnax (12) t'Ottubru 2023, il-legali tar-rikorrenti vverbalizza illi r-referenza għall-proprjeta' bin-numru 61 fit-testment ta' Maria Concetta Cachia kien żball tat-tipa, għaliex effettivament din il-proprjeta' għandha numru 68, u hija l-istess waħda mertu tal-kawża odjerna.

Huwa minnu illi f'każ ta' proprjeta' illi titħalla b'legat, il-legatarji, b'kuntrast mal-eredi, għandhom id-dritt għal kumpens minn meta tiġi nieqsa l-antekawża tagħhom. Dan skont ma ngħad fis-sentenza fl-

[14] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[15] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[16] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[17] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[18] A fol 32 *et seq* tal-proċess
[19] A fol 78 *et seq* tal-proċess

ismijiet ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et***[20]. Madanakollu, dan ma jfissirx illi l-eredi universali ta' Maria Concetta Cachia m'għandhomx dritt *qua eredi* għall-kumpens illi kien ikun dovut lilha qabel mewtha. Dan japplika aktar u aktar fil-każ odjern, fejn Maria Concetta Cachia ġiet nieqsa f'Mejju 2022, u mhux qed jintalab kumpens għall-perjodu wara Mejju 2021. Għaldaqstant, **fil-każ illi tinstab leżjoni, sejjer jingħata kumpens lill-għaxar eredi ta' Maria Concetta Cachia fil-kwoti ta' 1/420 kull wieħed**, u mhux lil-legatarji;

- Għalkemm ir-rikorrenti Edmond u Enzo aħwa Cachia huma indikati fit-testment ta' Maria Concetta Cachia bħala wlied ħuha l-mejjet Lawrence, ma nġabet l-ebda prova dwar min ġie maħtur eredi universali ta' Lawrence, u cioe jekk sehmu ddevolviex fuq l-istess Edmond u Enzo aħwa Cachia. Għaldaqstant, **fil-każ illi tirriżulta leżjoni, din il-Qorti sejra tagħti kumpens lill-istess aħwa Cachia unikament għas-sehem illi ddevolva fuqhom mill-wirt ta' Maria Concetta Cachia**;

40. Mill-premess għalhekk jirriżulta illi kumpens jista' jingħata fis-segwenti kwoti:

Sehem Globali: 1/6 (kien jispetta lil Vincent Cachia)

- **Dorothy Cachia**: Nil (ma jistax jiġi kwantifikat);

- **Maria Concetta Cachia**: 1/7 minn 1/6, cioe 1/42
  Dan is-sehem jinqasam f'għaxar partijiet, cioe 1/420 kull wieħed, bejn:
  - Edmond u Enzo aħwa Cachia;
  - Marilyn Lia;
  - Roberta Sammut;
  - Cecilia Theuma;
  - John Vincent Micallef;

[20] Rik Nru 33/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021. Ara wkoll ***Virginia sive Yvonne Carabott et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 320/2021, Onor Imħ Dr Neville Camilleri, 8 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

- Claire Frendo Micallef;
- Charles Cutajar;
- Denise Psaila;
- David Cutajar;

- **Grace Lia**: 1/7 minn 1/6, cioe 1/42
  Dan is-sehem jinqasam bejn it-tliet uliedha, u cioe:
  - Marilyn Lia (1/3 minn 1/42, cioe 1/126);
  - Roberta Sammut (1/3 minn 1/42, cioe 1/126);
  - Cecilia Theuma (1/3 minn 1/42, cioe 1/126);

- **Jane Cutajar**: 1/7 minn 1/6, cioe 1/42

- **Ines Micallef**: 1/7 minn 1/6, cioe 1/42

Għaldaqstant fil-każ illi tirriżulta leżjoni tad-drittijiet fundamentali, jieħdu biss kumpens is-segwenti rikorrenti fil-kwoti relattivi tagħhom:

Jane Cutajar: 1/42
Ines Micallef: 1/42
Eredi ta' Grace Lia: 1/42 + 3/420 = 13/420 *in solidum* bejniethom
Edmond u Enzo Cachia: 2/420 *in solidum* bejniethom
John Vincent Micallef: 1/420
Claire Frendo Micallef: 1/420
Charles Cutajar: 1/420
Denise Psaila: 1/420
David Cutajar: 1/420

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

41. 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.

42. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[21]:

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

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and

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

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).

43. 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.

44. 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***[22] 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

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

> *in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

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

45. 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 tqis 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;

46. 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;

47. 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.*[23]

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

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[24] 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).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[25] illi:

[24] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986
[25] 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)

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***[26], *"[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."*;

48. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[27], 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

---

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

> *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;

49. 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.

50. 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***[28]:

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'.

51. 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;

52. 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***[29] 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,

---

[28] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[29] 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)

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.

53. 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***[30]:

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni

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

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.

54. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti mir-rikorrenti bħala **Dok JM1** a fol 97 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' €104.80 kull sitt xhur, jew **€209.60 fis-sena**. Din kienet l-ogħla kera illi qatt irċevew ir-rikorrenti qabel ngħatat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Maria Concetta Cachia et vs Teresa Mizzi*** mogħtija nhar is-sitta (6) t'Ottubru 2023, fejn, b'kuntrast mal-kera illi kienet qed tiġi perċepita, il-kera ġiet stabbilita fl-ammont ta' **€6,400** fis-sena mid-data tas-sentenza.[31];

55. In oltre, ġialadarba l-intimata Mizzi kienet ġia tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura 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[32] 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:

[31] A fol 81 *et seq* tal-proċess
[32] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

56. 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 tagħha[33]. 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;

57. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom sa mill-1987[34]. 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;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma*

[33] Vide paġna 13 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, a fol 52 tal-proċess
[34] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 21 tal-proċess

jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

59. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[35]

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-

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

sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

60. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti 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;

61. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **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 sa Mejju 2021**.

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

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

63. **Jiġi senjalat illi l-kumpens sejjer jingħata fil-kwoti u skont dak rilevat minn din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza fil-parti *"C. Prova tat-Titolu"*. Għaldaqstant qed jiġi kjarifikat illi minn dan il-punt 'il quddiem, kwalunkwe referenza għar-*"rikorrenti"* sejra tirreferi għar-rikorrenti illi għandhom dritt għal kumpens, u cioe, l-eredi ta' Grace Lia, Jane Cutajar, Ines Micallef, u l-eredi ta' Maria Concetta Cachia, ad esklużjoni tar-rikorrenti Dorothy Cachia**;

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

65. Ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-fatt illi mhuwiex dovut kumpens għall-perjodu wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u infatti jillimitaw it-talbiet tagħhom sa Mejju 2021. Lanqas qed jikkontestaw il-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[36];

66. B'hekk isegwi illi kumpens għandu jingħata:

    a. Fil-każ ta' **Jane Cutajar u Ines Micallef**:
    1/42 kull wieħed tas-somma globali minn April 1987 sa Mejju 2021;

    b. Fil-każ tal-**eredi ta' Grace Lia**:
    1/42 tas-somma globali minn April 1987 sa Mejju 2021;

---

[36] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 21 tal-proċess

c. Fil-każ ta' l-**eredi ta' Maria Concetta Cachia**:
   1/42 mis-somma globali minn April 1987 sa Mejju 2021;

67. 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**;

68. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[37], 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	€ 425
1992	1996	€ 1,250
1997	2001	€ 1,800
2002	2006	€ 2,500
2007	2011	€ 3,500
2012	2016	€ 5,000
2017	2020	€ 7,300
2021		€ 9,600
	Ammont Globali	**€ 111,175**

L-ammont f'kera illi kellu jiġi perċepit tul is-snin minn Maria Concetta Cachia, Grace Lia, Ines Micallef u Jane Cutajar kien fl-ammont ta'

€ 10,588

[37] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 39 *et seq* tal-proċess.

69. 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***[38], qalet illi:

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

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni u lanqas ġiet mitluba l-ħatra ta' Periti perizjuri. Din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport, tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

70. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kopji tal-irċevuti tal-kera illi sehem ir-rikorrenti mill-kera kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita**
1987	2009	€ 74.60
2010	2012	€ 185
2013	2015	€ 197.60
2016	2018	€ 203.10
2019	2021	€ 209.60
	Ammont Globali	**€ 4,101.70**
	Sehem ir-Rikorrenti	**€ 391**

71. 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)]

72. 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***[39]:

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

[39] 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)

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%.

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***[40] 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***[41], 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-*

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

*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."*;

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti kien fl-ammont ta' **<u>€391</u>;**

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€10,588</u>**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 10,588 – **30% għall-interess ġenerali** = € 7,411.60
€ 7,411.60 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 5,929.28
€ 5,929.28 - **€ 391 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 5,538.28</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef, ħames mija u tmienja u tletin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€ 5,538.28)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem illi jispetta lil kull wieħed u waħda minnhom kif indikat f'din is-sentenza**;**

74. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti tirrileva illi d-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux[42]. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€ 500), dovuti unikament lil Jane Cutajar u Ines**

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

Micallef *in solidum* bejniethom, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u s-sehem illi l-istess żewġ rikorrenti għandhom mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

75. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet ġia mogħtija f'din is-sentenza.

F. Spejjeż Ġudizzjarji

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. **Tiċħad** it-talbiet kollha rikorrenti in kwantu magħmula mir-rikorrenti Dorothy Cachia;

ii. **Tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia tal-fond 68, Our Lady of Sorrows Street, Senglea, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Portocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), sa Mejju 2021;

iii. **<u>Tilqa</u>’** t-tieni talba rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi 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 suċċitati fit-talba preċedenti;

iv. **<u>Tilqa</u>’** t-tielet talba u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ **ħamest elef, ħames mija u tmienja u tletin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€ 5,538.28)**, u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ **ħames mitt Ewro (€ 500)**, liema kumpens għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kollu illi għandhom dritt għalih skont kif indikat fis-sezzjoni *“E. Likwidazzjoni ta’ Kumpens”* f’din is-sentenza;

v. **<u>Tilqa</u>’** r-raba’ talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni hekk likwidati;

vi. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Mizzi 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