PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **67/2023 AD**

VICTOR CAUCHI (KI 59335G)

MARIA BONDI' (KI 15637G)

EMILY SPITERI (KI 6873G)

TABIB JOHN CAUCHI (KI 650263M)

THOMAS SIVE TOMMY CAUCHI (KI 7765M)

JEREMY CAUCHI (KI 58770M)

CATHERINE CAUCHI ARMLA MINN THOMAS CAUCHI (KI 271241M)

VS

DOTTOR CARMEN ARMLA MINN SIDNEY JOSLIN (KI 512638M)
AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 17 ta' Mejju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3, 4 , 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlettax (13) ta' Frar 2023, **Victor Cauchi et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' kwart indiviż (1/4) kull wieħed tal-fond* ***Maria, 26, Triq A.E. Caruana, Birkirkara****, li huma jikru lill-intimata Joslin bil-kera ta'* ***€807.45 fis-sena*** *u li b'rikors preżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera numru* ***429/2022 NB fl-ismijiet Victor Cauchi et vs Sidney Joslin et differita għas-smigħ għas-seduta tas-6 ta' Marzu 2023,*** *liema rikors konsegwentement għadu pendenti, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu awment fiż-żieda fil-kera tal-fond in kwistjoni;*

   b. *Illi l-fond in kwistjoni intiret mir-rikorrenti Victor Cauchi, Maria Bondi', Emily Spiteri u l-mejjet Thomas Cauchi mingħand il-mejta ġenituri tagħhom it-Tabib Alfred Cauchi u Olga Cauchi;*

   c. *Illi l-wirt tal-mejtin Tabib Alfred Cauchi, li miet fit-18 ta' Ottubru tal-1989 u li l-wirt tiegħu ġie ddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja u għalhekk gialadarba għaddew aktar minn 10 snin minn mewtu m'hemmx obbligu li tiġi ppreżentata s-suċċessjoni tiegħu, waqt li l-wirt Olga Cauchi ġie debitament iddikjarat b'causa mortis skond kuntratti u tal-26 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr Enzo Dimech hawn annessi u mmarkati bħala '****DOK A****';*

d. *Illi l-wirt tal-mejjet Thomas Cauchi ġie debitament iddikjarat b'causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fejn jirriżulta li b'testment tiegħu innomina bħala eredi tiegħu lit-tlett uliedu Tabib John, Thomas sive Tommy u Jeremy aħwa Cauchi kif soġġett għall-użufrutt ta' martu Catherine Cauchi;*

e. *Illi Thomas Cauchi miet fis-7 ta' Novembru 2016 kif jirriżulta miċ-Ċertifikat tal-Mewt relattiv li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok B**" u skond ċertifikati ta' testmenti li qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala "**DOK C u D**", jirriżulta illi t-testment viġenti u applikabbli għall-eredita' tiegħu huwa dak tas-6 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "**DOK E**";*

f. *Illi permezz tal-imsemmi testment '**DOK E**', il-mejjet Thomas Cauchi ħalla bħala eredi universali u proprjetarji assoluti ta' ġidu kollu lit-tliet uliedu u cioe r-rikorrenti John, Thomas u Jeremy u aħwa Cauchi, soġġett għall-użufrutt ta' Catherine Cauchi;*

g. *Illi l-eredita' tal-mejjet Thomas Cauchi ġiet dikjarata causa mortis b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Christine Abela tas-27 ta' April 2017 kif jirriżulta mid-"**DOK F**" hawn anness;*

h. *Illi l-intimati ilhom jikru dan il-fond minn qabel l-1987 mingħajr skrittura ta' lokazzjoni, biex b'hekk il-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif jirriżulta mill-irċevuti li l-intimati għandhom f'idejhom li ser jiġu pprezentati tul il-kors tas-smigħ tal-kawża odjerna;*

i. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Liġi huma miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond liberu fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sid;*

j. *Illi r-rikorrenti sa llum għadhom qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq;*

k. *Illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjeta' tagħhom oltre li l-istess liġi llediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-teħid ta' ħwejjiġha, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilin;*

l. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ieħor ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu 6 tal-Kovnenzjoni Ewropea għax hija ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq tal-lum;*

m. *Illi dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci vs Malta**', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, '**Lindheim and Others vs Norway**' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012, u '**Zammit and Attard Cassar vs Malta**', kawża nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

n. *Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f''**Beyeler vs Italy' (Rikors Nru 33202/96)**, u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita', kif ġie deċiż inter alia f'**'Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010**, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qua rikorrenti ġew leżi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

o. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu*

*tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwl 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 jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

p. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji u non-pekunjarji mingħand l-Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew tul iż-żmien, ossia mill-1993 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid;*

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kif ukoll minħabba d-disposizzjonijiet tal-Art 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u li l-effetti tal-Art 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti;*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond* **Maria, 26, Triq A.E. Caruana, Birkirkara**, *proprjeta' tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Joslin tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

iii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji mill-1987 sal-introduzzjoni tal-att XXIV tal-2021 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-Art 3, 4, 6 u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u okupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-*

sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilin, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni, kemm pekunjarji u non-pekunjarji, oltre l-imgħax legali, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi;*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, wieħed u għoxrin (21) 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 tlieta (3) ta' Marzu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu* ***l-aħjar prova rigward it-titolu*** *li għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża u jridu jġibu prova tal-***ftehim tal-kirja** *fuq il-fond inkwistjoni;*

b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw* ***id-data preċiża*** *ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din* ***il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta)****;*

c. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija* ***intempestiva*** *stante illi jeżistu rimedji*

ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti setgħu jużufruwixxu ruħhom minnhom biex jipprendu l-pussess tal-fond de quo u jawmentaw il-kirja;

d. *Illi fir-rigward tat-tielet premess, l-esponent jistqarr li ma jaqbel xejn mal-fatt li m'hemmx obbligu li tiġi preżentata d-denunzja u d-dikjarazzjoni causa mortis tas-suċċessjoni u t-testment tal-mejjet Tabib Alfred Cauchi għaliex jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li huma l-werrieta tat-tali, mela allura dan l-allegat fatt irid jiġi pruvat minnhom. Għalhekk l-esponent qiegħed minn issa jistqarr li n-nuqqas ta' tali prova tirriżulta f'nuqqas ta' prova tat-titolu tar-rikorrenti;*

e. *Illi magħdud mal-premess, u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi* ***qabel ma huma kellhom titolu*** *fuq il-proprjeta' in kwistjoni, u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

f. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

g. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-****Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *minħabba li* ***skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni*** *ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

h. *Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi* ***l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni****, "****Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni***

ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew *tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

i. *Illi barra minn hekk,* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

j. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lil-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

k. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

l. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

m. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

n. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ* ***tal-Att XXIV tal-2021,*** *mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-*

*rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-***artikolu 4A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta***, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra. Infatti, mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti diġa' qed jagħmlu użu minn dan ir-rimedju, għalkemm il-proċeduri għadhom pendenti;*

o. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-***Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta***, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre,* ***l-Artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

p. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini tal-* ***Artikolu 2(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

q. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proprozjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur* ***tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,*** *b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

r. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li kienu qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond*

de quo u fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħeml sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

s. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz* ***tal-Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

t. *Illi fir-rigward tar-raba' u tal-ħames talba, u f'kull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

u. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suepsost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

v. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri*.

6. B’risposta datata għoxrin (20) ta’ Marzu 2023, l-intimata **Dottor Carmen Joslin** eċċepiet:

   a. *Illi trattandosi ta’ kawża kostituzzjonali, il-leġittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux l-esponenti;*

   b. *Illi l-eċċipjenti dejjem onorat l-obbligi kuntrattwali tagħha u dejjem imxiet b’rispett massimu lejn il-liġijiet viġenti u b’hekk m’għandhiex tkun b’ebda mod ppreġudikata b’dawn il-proċeduri;*

   c. *Illi b’hekk isegwi kwoll li hi m’għandha ssofri ebda spejjeż ta’ dil-proċdura.*

7. Waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta’ Marzu 2023, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta’ Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar il-it-tlieta (3) ta’ Mejju 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-dsatax (19) t’Ottubru 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Victor Cauchi et** datat tlettax (13) ta’ Frar 2023, u d-dokument anness miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata tlieta (3) ta’ Marzu 2023;

11. Reġgħet rat ir-risposta ta’ **Dr Carmen Joslin** datata għoxrin (20) ta’ Marzu 2023;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2023, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

13. Rat in-nota tal-intimata **Dr Carmen Joslin** illi permezz tagħha esebiet kopja tal-irċevuti tal-kera mħallsa, a fol 43 *et seq* tal-proċess;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 181 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta (3) ta' Mejju 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-dsatax (19) t'Ottubru 2023;

15. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat illi permezz tagħha għamel xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Michael Lanfranco, a fol 198-199 tal-proċess;

16. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat illi permezz tagħha esebixxa ċertifikat ta' dekontroll illi jindika illi l-fond in kwistjoni kien ġie dekontrollat fis-7 ta' Jannar 1978, immarkat **Dok AS1** a fol 204 tal-proċess;

17. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-intimat Avukat tal-Istat, a fol 206 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata dstaax (19) ta' Jannar 2024, a fol 212 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Dr Carmen Joslin datata tnejn (2) ta' Mejju 2024 a fol 222 tal-proċess;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata erbatax (14) ta' Mejju 2024;

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

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

23. Qabel tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha, din il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat illi t-terminu konċess lilu sabiex jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet bis-sottomissjonijiet finali tiegħu skada fl-aħħar t'April 2024. Din il-Qorti tirrileva illi dan it-terminu mhuwiex sempliċement linjagwida illi jista' jiġi injorat, iżda huwa intiż sabiex jagħti ċ-ċans u l-fakulta' lil din il-Qorti terġa' tara sewwasew dak illi qiegħed jeċċepixxi l-istess intimat, u tikkonsidra s-sottomissjonijiet tiegħu qabel tasal għad-deċiżjoni tagħha. Fl-aħħar mill-aħħar, huwa fl-interess tal-parti stess illi tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet illi permezz tagħha jagħmel sommarju tal-argomenti illi fuqhom tkun qiegħda tibbaża t-talbiet jew l-eċċezzjonijiet tagħha, skont il-każ. Assolutament <u>mhuwiex aċċettabbli</u> illi dan it-terminu mhux talli jiġi injorat, iżda talli n-nota ta' sottomissjonijiet tiġi ppreżentata **<u>tlett ijiem biss</u>** qabel tingħata s-sentenza. Filwaqt illi din il-Qorti tifhem illi l-Avukat tal-Istat huwa mgħobbi b'ammont konsiderevoli ta' kawżi ta' din ix-xorta, hekk ukoll din il-Qorti tippretendi illi l-Avukat tal-Istat jifhem illi din il-Qorti għandha wkoll ix-xogħol tagħha, illi jieħu wkoll iż-żmien tiegħu. Għaldaqstant, minkejja illi għall-fini tal-każ odjern din il-Qorti sejra tagħmel eċċezzjoni u tieħu konjizzjoni ta' dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, din il-Qorti tagħmilha ċara illi hija mhix sejra tieħu konjizzjoni aktar ta' noti ta' sottomissjonijiet illi jiġu ppreżentati *fuori termine* mingħajr il-permess tal-Qorti, b'mod partikolari ta' noti ta' sottomissjonijiet illi jiġu ppreżentati siegħat biss qabel tingħata s-sentenza;

24. Din il-Qorti sejra tgħaddi issa sabiex tindirizza t-talbiet rikorrenti u l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati:

A. <u>Leġittimu Kontradittur</u>

25. L-intimata Joslin teċċepixxi illi hija mhix il-leġittima kontradittriċi fil-kawża odjerna;

26. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Joslin m'għandhiex 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 Joslin 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;

27. 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***[1]*:*

> *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.*
>
> *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-*

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

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.

28. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[2]:

[...] 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].

[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*

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

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.*

29. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimata Joslin 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***[3]:

21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu

[3] 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

jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

30. 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 Joslin 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>It-Titolu tar-Rikorrenti</u>

31. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova rigward it-titolu illi għandhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

32. 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-rikorrenti 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***[4]:

> *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.*

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

33. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[5], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[6], 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 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.*

34. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[7] 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.*

[5] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[6] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[7] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

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.

35. Applikati dawn il-prinċipji legali għall-fatti tal-każ odjern, din il-Qorti rat illi ġie sodisfaċentement pruvat illi r-rikorrenti Victor Cauchi, Maria Bondi u Emily Spiteri kienu akkwistaw flimkien ma' ħuhom Thomas Cauchi (illum defunt) parti waħda minn tmienja (1/8) kull wieħed mill-wirt t'ommhom Olga Cauchi, illi mietet fil-ħmistax (15) ta' Novembru 2003[8]. Filwaqt illi huwa minnu illi ma ġietx ippreżentata d-denunzja jew it-testment ta' missier l-istess aħwa, u cioe tat-Tabib Alfred Cauchi, sabiex ir-rikorrenti jikkonfermaw illi n-nofs indiviż (1/2) illi kien jappartjeni lit-Tabib Alfred Cauchi huwa wkoll miżmum fi kwoti ndaqs bejniethom, din il-Qorti rat illi:

a. Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Thomas Cauchi ġie dikjarat illi huwa kien il-proprjetarju ta' kwart indiviż (1/4) tal-fond mertu tal-kawża odjerna;

b. L-irċevuti tal-kiri kienu oriġinarjament jiġu ffirmati minn Dr A Cauchi, imbagħad bdew jiġu ffirmati minn xi ħadd kunjomu Cauchi (isem ma jingħarafx) *"for Mrs O Cauchi & others",* u sussegwentement, wara l-mewt ta' Olga Cauchi, baqgħu jiġu ffirmati minn l-istess persuna *"for heirs of Dr Alfred Cauchi"*. Dan iwassal lil din il-Qorti sabiex tikkonkludi illi l-eredi ta' Dr Alfred Cauchi u l-eredi ta' martu kienu l-istess nies, u cioe r-rikorrenti fil-kawża odjerna. Il-fatt illi kienu l-

[8] **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 6 *et seq* tal-proċess

istess rikorrenti illi baqgħu jaċċettaw il-kirja juri l-eżistenza ta' relazzjoni ta' kerrejja mal-inkwilina da parti tar-rikorrenti;

c. Il-fatt illi l-erba' aħwa illi wirtu nofs indiviż (1/2) mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna mingħand Olga Cauchi wirtu wkoll in-nofs indiviż (1/2) l-ieħor mingħand Dr Alfred Cauchi ġie konfermat minn **Jeremy Cauchi** bil-ġurament tiegħu[9], u ma ġiex kontestat;

36. Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma illi ġie sodisfaċentement pruvat, sal-grad rikjest f'kawżi ta' din ix-xorta, illi r-rikorrenti Victor Cauchi, Emily Spiteri u Maria Bondi' huma proprjetarji ta' kwart indiviż (1/4) kull wieħed tal-fond mertu tal-kawża odjerna, filwaqt illi r-rikorrenti Catherine Cauchi hija l-użufruttwarja tal-kwart indiviż (1/4) l-ieħor, illi tiegħu huma proprjetarji r-rikorrenti Dr John Cauchi, Thomas sive Tommy Cauchi u Jeremy Cauchi *in solidum* bejniethom;

37. L-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat qiegħda għalhekk tiġi respinta.

C. L-(In)Applikabilita' tal-Kap 69 għall-Kirja mertu tal-Kawża

38. Fit-tieni eċċezzjoni sollevata minnu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova illi l-kirja hija protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jispjega illi huwa ġab prova illi l-fond mertu tal-kawża huwa fond dekontrollat, u li għalhekk japplika għall-kirja mertu tal-kawża l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69. L-Avukat tal-Istat isostni għalhekk illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

39. Din il-Qorti rat iċ-ċertifikat ta' dekontroll esebit mill-Avukat tal-Istat bħala **Dok AS01** a fol 204 tal-proċess, illi minnu jirriżulta illi l-fond mertu tal-

[9] **Dok JC** a fol 5 tal-proċess

kawża huwa fond illi ġie dekontrollat nhar is-27 ta' Jannar 1978. Fit-termini tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, *"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3."* Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[10]:

> *Il-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158, fil-liġi kien diġa' ilu s-snin li ddaħħlu dispożizzjonijiet li jħarsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani* [Kap 69 u Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta]*. Kemm hu hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 kienu jirrappreżentaw eċċezzjoni għal dawk id-dispożizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew għat-tneħħija ta' ċerti fondi "ġodda" mill-morsa tad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet il-qodma, jekk ikunu mħarsa ċerti kundizzjonijiet hemm preskritti.*

40. Din il-Qorti tirrileva illi mhux talli ma nġabitx prova għall-kuntrarju, iżda talli fis-sentenza rigward il-fond mertu tal-kawża odjerna fl-ismijiet ***Victor Cauchi et vs Sidney William Joslin et***[11]**,** illi jagħmel referenza għaliha l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ġie indikat illi kienu l-istess rikorrenti f'din il-kawża stess illi rrikonoxxew illi d-dar kienet dekontrollata u soġġetta għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan aktar u aktar jkompli jsaħħaħ il-fehma ta' **din il-Qorti illi l-fond mertu tal-kawża huwa effettivament fond dekontrollat**, b'dana illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun jissottometti illi, **għall-kirja mertu tal-kawża odjerna, għandu japplika l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69 kif premess mir-rikorrenti tul il-proċeduri odjerni**;

[10] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J R Micallef, 7 ta' Frar 2017 (in ġudikat)
[11] Appell Nru 98/2011, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), Onor Imħ A Ellul, 6 t'Ottubru 2017

41. **Madanakollu**, il-fatt illi r-rikorrenti ressqu talbiet fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kap 158, ma jfissirx illi t-talbiet rikorrenti għandhom awtomatikament jiġu miċħuda. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel Mangion et vs L-Avukat tal-Istat***[12], l-ogħla Qorti tal-pajjiż trattat każ fejn it-talbiet rikorrenti kienu tressqu fir-rigward tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta effettivament kienu japplikaw għall-kirja mertu tal-kawża l-provvedimenti tal-Kap 158. Minkejja illi r-rikorrenti kienu bbażaw it-talbiet tagħhom fuq liġi illi ma kinitx applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża, l-Ewwel Qorti għaddiet sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti a bażi tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, minkejja li l-kawża kienet ibbażata fuq il-Kap 69. Fl-Appell intavolat mis-sentenza tal-Qorti tal-Ewwel Istanza, il-Qorti Kostituzzjonali qalet,

> *18. Madanakollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap 69 jew Kap 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa.* [Ara wkoll ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat, Francis Zammit u Alfred Zammit*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2022] *B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizju.*
>
> *19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċati u nofs li jittrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti mpostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja*

[12] Ruj Bry 833/2021, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Marzu 2023

difensjonali ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.

42. Din il-Qorti tagħraf illi dan l-insenjament, bħala insenjament mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali, għandu jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti bħala l-*via* u l-posizzjoni illi hija għandha tieħu f'kawżi bħal dik odjerna, fejn il-liġi applikabbli tkun differenti minn dik il-liġi illi fuqha tkun ġiet ibbażata l-kawża. Dan anke fid-dawl tal-fatt illi l-proċeduri għall-ħarsien ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem huma differenti ferm minn kawżi ċivili ordinarji. Infatti, proċeduri intavolati quddiem din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha huma intiżi illi jkunu sommarji u flessibbli, u ma jirrikjedux formalita' estrema. Dan sabiex jiġi aċċertat illi ċ-ċaħda ta' kawżi dwar ilmenti ta' vjolazzjoni ta' jeddijiet fundamentali minħabba nuqqasijiet proċedurali jkunu verament l-eċċezzjoni u mhux ir-regola;

43. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, minkejja illi huwa minnu illi l-kawża odjerna ġiet ibbażata fuq il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, **din il-Qorti sejra <u>xorta waħda</u> tikkonsidra l-ilmenti tar-rikorrenti**, **<u>dan, iżda, mhux fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda fit-termini tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi taħtu taqa' l-kirja mertu tal-kawża odjerna, bħala kirja ta' fond dekontrollat</u>**.

D. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

44. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi:

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

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

[...]

45. Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jissolleva tliet eċċezzjonijiet:

a. Illi fit-termini tal-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' ix liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja *(para 7 tar-risposta)*;

b. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante li l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ qabel l-1962 *(para 8 tar-risposta)*;

c. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli għaliex japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta' *(para 9 tar-risposta)*;

46. Din il-Qorti sejra tibda billi tindirizza l-eċċezzjoni rigward l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik

id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew
(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

47. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat f'April 1959, u cioe qabel Marzu 1962. Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 37 mhux applikabbli għall-każ odjern. Ġie ritenut infatti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Gordon Grima Baldacchino vs L-Avukat tal-Istat et***[13], illi kienet ukoll tirrigwarda l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta:

L-ewwel qorti sabet ukoll ksur taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni, li iżda fid-dawl ta' dak li jgħid l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jolqotx il-każ tallum.

[13] Rik Kostit Nru 492/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 29 t'April 2024

Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Veronica Busuttil vs L-Avukat tal-Istat et***[14]:

> *Fid-dawl tal-ġurisprudenza kostanti in materja, l-Qorti tqis li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli għall-każ odjern għax il-Kap 158 daħal fis-seħħ fl-10 t'April 1959 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.*

48. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tilqa'** t-tmien eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, b'dana iżda illi tapplikaha għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta flok il-Kap 69. Konsegwentement **ma ssibx** leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

49. Ġialadarba deċiż illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli għall-każ odjern, din il-Qorti sejra tastjeni milli tindirizza ż-żewġ eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-Avukat tal-Istat rigward dan l-artikolu.

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

50. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *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.*

[14] Rik Kostit Nru 731/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) (Sede Kostituzzjonali), Onor Imħ M Hayman, 1 ta' Marzu 2024 (mhux appellata)

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.

51. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[15]:

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

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

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

52. 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-sidien.

53. 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***[16] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-

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

Att XXVII tal-2018, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

54. 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 eċċepit mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiżgura li kull

persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness,* u jissalvagwardja d-dinjita' ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

55. 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. 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.*[17]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[18] 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*

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

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***[19] 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,

[19] 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)

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*** suċitata, *"[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."*;

56. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[20], 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.*

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

57. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma proprjetarji u/jew igawdu dritt t'użufrutt fuq il-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa mill-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 5 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom ma kellhomx kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi fuqha jgawdu drittijiet bħala proprjetarji u/jew użufruttwarji;

58. Għalkemm huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, liema Att kellu effett fuq il-kirja in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[21]:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*
>
> *Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ* Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the*

[21] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'

59. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[22], fejn ġie ritenut 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.

60. 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***[23]:

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-*

[22] 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)
[23] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

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

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba 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.

61. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom bħala proprjetarji / użufruttwarji. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **<u>mhux permissibbli</u>**;

62. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **<u>sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

F. <u>Ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158</u>

63. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[24], l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-emendi introdotti fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fis-sena 2018, u għar-rimedji illi offrew lir-rikorrenti l-istess emendi, cioe l-opportunita' illi jitolbu reviżjoni tal-kera permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u l-proċedura illi permezz tagħha l-istess Bord iwettaq test tal-mezzi illi jista' jwassal sabiex jiġi vakat il-fond;

64. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

---

[24] Vide para 17 fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 189 tal-proċess

65. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[25]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:*
>
>> *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum*

[25] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

66. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[26], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

67. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-inkwilina Brann. Għaldaqstant, din il-Qorti **taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jsostni illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrenti l-possibilta' illi jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-porpjeta', kif ukoll il-possibilta' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom**;

68. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar

[26] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mill-1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, 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 ġiet introdotta l-istess proċedura;

69. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[27], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

70. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *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*

[27] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux 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.

71. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandhom għad-disposizzjoni tagħhom diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti, illi ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għal deċenni sħaħ, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

72. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista'

jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa minn Awwissu 2018**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament s'Awwissu 2018**.

B. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

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

75. Hekk kif ġia ingħad aktar 'il fuq, din il-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' *qua* eredi universali tal-ġenituri rispettivi tagħhom, ħlief għal Catherine Cauchi illi akkwistat l-użufrutt ta' sehem mill-proprjeta' mal-mewt ta' żewġha fl-2016. Konsegwentement, fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[28], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[29], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[30], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[31]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[32] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat***

[28] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[29] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[30] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[31] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[32] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022

et[33], ir-rikorrenti Victor Cauchi, Maria Bondi' u Emily Spiteri huma wkoll entitolati għal kumpens għall-perjodu illi fih kienu proprjetarji tal-fond il-ġenituri tagħhom. Mill-banda l-oħra, fil-każ tal-eredi ta' Thomas Cauchi, ir-rikorrenti Jeremy Cauchi, Dr John Cauchi u Tommy Cauchi huma entitolati għal kumpens sal-2016, b'dana iżda illi mill-2016 'il quddiem il-kumpens huwa dovut lil ommhom Catherine Cauchi *qua* użufruttwarja. Dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[34]**:**

> *L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjeta' oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem mill-kera jispetta lill-ommha bħala użufruttwarja u mhux lilha. Għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigward ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens.*

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

77. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[35], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2018 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**

[33] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[34] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[35] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 181 *et seq* tal-proċess.

1987	1991	€1,629
1992	1996	€2,677
1997	2001	€4,786
2002	2006	€6,102
2007	2011	€11,000
2012	2016	€9,940
2017	2018	€14,447
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin	**€ 209,564**

78. 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***[36], 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).*

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

"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* **Saliba vs Farrugia** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* **Calleja noe vs Mifsud** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, iżda din il-Qorti rat illi l-Perit Tekniku żamm ferm mal-konklużjonijiet illi huwa wasal għalihom fir-Rapport tiegħu u sostna l-konklużjonijiet tiegħu b'dettalji dwar dak illi wasslu għall-valuri mogħtija. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ma jistax jitqies illi l-konklużjonijiet tiegħu naqsu milli jindirizzaw xi punt kruċjali illi seta' jaffettwa l-valutazzjoni minnu mogħtija. In oltre, din il-Qorti rat illi ma saret l-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>;

79. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tul is-snin, din il-Qorti taqbel mal-prospett fin-nota

ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, kif korraborat mill-irċevuti tal-kera esebiti a fol 43 *et seq* tal-proċess illi l-kirja perċepita kienet fis-segwenti ammonti:

1987 sa 2009	€ 174.70 fis-sena
2010 sa 2017	€ 6,020.81 (ammont globali)
2018	€ 783.00
Total	**€ 10,821.98**

80. 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)]

81. 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***[37]:

> *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).*

[37] 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)

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***[38] 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***[39], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

Fil-każ tar-rikorrenti **Victor Cauchi, Maria Bondi u Emily Spiteri**:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mit-tliet rikorrenti kull wieħed bejn l-1987 u l-2018 kien fl-ammont ta' **€ 2,705.50**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huma kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€ 52,391** kull wieħed;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€52,391 – **30% għall-interess ġenerali** = €36,673.70
€36,673.70 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €29,338.96
€29,338.96 – **€2,705.50 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€26,633.46 kull wieħed**

Fil-każ tar-rikorrenti **Jeremy Cauchi, Dr John Cauchi u Tommy Cauchi**:

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepit minn missierhom Thomas Cauchi bejn l-1987 u l-2015 kien fl-ammont ta' **<u>€ 2,294.72</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, huwa kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 42,682.50</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€42,682.50 – **30% għall-interess ġenerali** = €29,877.75
€29,877.75 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €23,902.20
€23,902.20 – **€2,294.72 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€21,607.48</u> *in solidum* bejniethom**

Fil-każ tar-rikorrenti **Catherine Cauchi**:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti bejn l-2016 u l-2018 kien fl-ammont ta' **<u>€ 410.78</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, hija kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 9,708.50</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€9,708.50 – **30% għall-interess ġenerali** = €6,795.95
€6,795.95 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €5,436.76
€5,436.76 – **€410.78 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€5,025.98</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u sitt elef, ħames mija u tlieta u tletin Ewro u erbgħa u**

tmenin ċenteżmu (€ 106,533.84), illi jinqasmu bejn ir-rikorrenti kif appena spjegat**;**

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;

83. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji il-Qorti tirrileva illi d-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux[40]. Għaldaqstant, din il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont globali ta' **erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400)** illi minnhom ir-rikorrenti Catherine Cauchi tieħu mitejn Ewro (€200), filwaqt illi l-kumplament jinqasam bejn ir-rikorrenti Victor Cauchi, Maria Bondi u Emily Spiteri fi kwoti ndaqs bejniethom. Lil Jeremy Cauchi, Dr John Cauchi u Tommy Cauchi m'huwiex dovut kumpens non-pekunjarju. Dan l-ammont qed jiġi likwidat minn din il-Qorti wara illi din il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin.

C. Spejjeż Ġudizzjarji

84. 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 fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

85. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora: (a) il-fatt illi l-kawża ġiet ibbażata fuq il-Kap 69 meta kellha tiġi bbażata fuq il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (b) il-fatt illi mhux ser jintlaqgħu t-talbiet kollha rikorrenti; u (c) il-fatt illi l-

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

Perit Tekniku ġie ordnat, fuq talba tar-rikorrenti, jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna għal perjodu illi tiegħu r-rikorrenti ma kellhom l-ebda dritt għal kumpens;

86. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tordna illi r-rikorrenti għandhom iħallsu kwart (1/4) tal-ispejjeż ġudizzjarji.

Decide

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

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti**, u tiddikjara illi per kawża tal-lokazzjoni tal-fond mertu tal-kawża odjerna a favur tal-intimata Joslin, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. **Dan iżda: (a) mhux per konsegwenza tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda per konsegwenza tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; u (b) limitatament sa Awwissu 2018, u cioe sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018**. In oltre, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

ii. **Tilqa' *in parte* t-tielet talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat atl-istat huwa responsabbli għal kumpens ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji mill-1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-Art 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-okkupazzjoni in kwistjoni illi ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-inkwilina, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

iii. **<u>Tilqa’ r-raba’ talba rikorrenti</u>** u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta’ **mija u sitt elef, ħames mija u tlieta u tletin Ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€ 106,533.84)**, u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta’ **erbat elef u erba’ mitt Ewro (€4,400)**;

iv. **<u>Tilqa’ l-ħames talba rikorrenti</u>** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

v. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Joslin u tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu in kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat u kwart (1/4) mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur