PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **177/2023**

RITA BORG (KI 0199349M) U

JULIAN BORG (KI 0498848M)

vs

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
WILLIAM FALZON (KI 0815744M) U
CARMEN FALZON (KI 0319745M)

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-Artikolu 3, 4 u 4A tal-istess Kap 69, u l-operat tal-Att X tal-2009, kif emendati, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-erbgħa (4) t'April 2023, **<u>Rita Borg et</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti Rita Borg hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed u erbgħin (41) fi Triq Santa Margerita, San Ġwann, liema fond hija akkwistat bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni pubblikat in atti tan-Nutar Victor J. Bisazza nhar it-28 ta' Marzu, 1993 (Dok A);*

   b. *Illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu taw il-fond in kwistjoni lill-intimati b'titolu ta' inkwilinat, b'dan li ilhom għalhekk għal għexieren ta' snin jokkupaw il-proprjeta' in kwistjoni taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum in forza tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009;*

   c. *Illi ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinana li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, kif ukoll ai termini tal-Att X tal-2009, l-intimati Falzon kellhom id-dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti, u bdew iħallsu kera irriżorja, li setgħet togħla biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni;*

   d. *Illi r-rikorrenti jisħqu li l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 qiegħdin iservu sabiex huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-istess liġijiet huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess Liġi;*

   e. *Illi dan l-isproporzjon jikkonsisti, inter alia, fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma hux dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar;*

   f. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, ġiet imposta fuq ir-*

rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilini intimati Falzon u dan għal perjodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġijiet il-kirja in vigore tiġi mġedda b'mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond;

g. *Illi b'żieda ma' dan jingħad li l-Liġi lanqas ma taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilita' li l-inkwilna tittermina l-kirja volontarjament;*

h. *Illi saħansitra l-emendi introdotti permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 ma jipprovdux rimedju effettiv għar-rikorrenti billi permezz tal-istess emendi r-rikorrenti xorta waħda baqgħu jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-intimati Flazon, kif ukoll billi f'kull każ l-awment potenzjali li joffri l-Artikolu 4A huwa xorta waħda ferm anqas mill-valur lokatizju tal-proprjeta' de quo agitur fis-suq;*

i. *Illi l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkritika l-operat tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tramite s-sentenza fl-ismijiet Cauchi v Malta deċiża nhar il-25 ta' Marzu 2021, b'dan li l-konsiderazzjonijiet magħmula f'dik is-sentenza jgħoddu b'analoġija għal dawk li jistgħu similment isiru fir-rigward tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

j. *Illi fil-verita' kieku mhux għall-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, is-sidien setgħu liberament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni (fit-tmiem tal-kirja pattwita) mingħand l-intimati Falzon, li invece baqgħu jokkupaw dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi;*

k. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju pattwit u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u*

inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, multo magis meta l-kera stabbilita hija rriżorja;

l. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrent bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif ukoll minn dak li jista' jinkiseb tramite l-operat tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

m. *Illi di piu r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond proprjeta' tagħhom, b'dan li qegħdin fl-impossibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-fond, u dan unikament b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjonijiet de quo agitur, liema liġijiet qegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamnetali tar-rikorrenti għall-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea;*

n. *Illi r-rikorrenti għalhekk jisħqu li ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta', b'dan illi anke skond il-prinċipju ta' legalita' stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provvedimenti ta' liġijiet domestiċi għandhom ikunu aċċessibbli, preċiżi u hekk kif mistenni fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom;*

o. *Illi għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalita' meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizja mal-intimati inkwilini b'mod indefinit, b'dan anzi li l-liġi bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, imponiet fuq ir-rikorrenti l-obbligu li jaċċettaw kirja rriżorja u li ċertament bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kondizzjonijiet ġusti iżda li ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalita';*

p. *Illi tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ;*

q. *Illi konsegwentement, l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għall-ħsara minnhom sofferti;*

r. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom;*

s. *Illi r-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, u senjatament a tenur tal-artikolu 4(1) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikolu 4A tal-istess Kap 69, u tal-Att X tal-2009, kif emendati;*

t. *Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-konfront tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'dan li f'kull każ l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha antecedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta';*

u. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009 huma xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fondamnetali tagħhom għat-*

tgawdija tal-proprjeta'. Dan stante li l-Artikolu 4A introdott la jipprovdi għal żieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju reali fis-suq miftuħ tal-proprjeta' u, b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni ġuridika forzata imposta bil-Kap 69 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien;

v. *Illi finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom;*

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-artikolu 3, 4 u 4A tal-istess Ordinanza, l-operat tal-Att X tal-2009, kif emendati, kif ukoll l-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Falzon fir-rigward tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed u erbgħin (41) fi Triq Santa Margerita, San Ġwann, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija;*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom osia l-fond bin-numru uffiċjali wieħed u erbgħin (41) fi Triq Santa Margerita, San Ġwann, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Falzon mill-fond in kwistjoni;*

iii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

v. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-għoxrin (20) t'April 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tnejn (2) ta' Ġunju 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 disgħa (9) ta' Mejju 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti iridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni stante illi fil-kuntratt ta' diviżjoni mehmuż mar-rikors promotur ma hemm ebda referenza għal fond bl-indirizz 41, Triq Santa Margerita, San Ġwann;*

   b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

   d. *Illi l-esponent jikkontendi illi l-Att XXIV tal-2021 joffri rimedju li jżomm bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin;*

e. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

f. *Illi l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur ma jistax jissustixxi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

Bl-ispejjeż.

6. Finalment, b'risposta datata wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2023, l-intimati **<u>William u Carmen Falzon</u>** eċċepew:

a. *Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond numru 41, Triq Santa Margerita, San Ġwann u li ilhom jokkupaw dan il-fond għal diversi għexieren ta' snin u m'għandhom ebda residenza oħra għajr il-proprjeta' de quo;*

b. *Illi preliminarjament l-esponenti jeċċepixu li l-proċeduri fil-konfront tagħhom huma intempestivi, u dan stante illi jidher li r-rikorrenti intavolaw ukoll kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema kawża ġġib in-numru* ***180/2023/JM****. Effettivament, l-esponenti jippremettu li l-kawża kif intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, senjatament f'dak illi jirrigwarda t-tieni talba rikorrenti fejn qiegħed jintalab ukoll l-iżgumbrament tal-esponenti, hija rimedju effettiv li kellu jiġi eżawrit qabel ma tiġi intavolata din il-proċedura kontrihom, u dan ai termini tal-proviso tal-****artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*** *Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, dina l-Onorabbli Qorti għandha tqis jekk għandhiex is-setgħa li tisma' din il-kawża kif interposta kontra l-esponenti;*

c. *Illi mingħajr preġudizzju, u b'mod anċillari għall-eċċezzjoni su-eċċepita, l-esponenti jeċċepixxu li minkejja li huma kellhom jissejħu fil-ġudizzju tal-kawża de quo minħabba li ai termini tal-ġurisprudenza nostrana huma għandhom interess ġuridiku li jkunu parti minn dawn il-proċeduri, huma m'gaħndhomx jagħmlu tajjeb għat-talbiet rikorrenti. Dan stante li*

*r-rimedju effettiv li qiegħed jintalab mir-rikorrenti huwa dwar leżjoni ta' dritt fundamentali, senjatament li jkun hemm dikjarazzjoni u sussegwentement kumpens, dwar jekk liġi u proċeduri dwar kirjiet, senjatament dawk stipulati fid-dispożizzjonijiet tal-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, inkluż l-**Artikolu 4A** tal-istess **Kap 69**, u tal-**Att X tal-2009**, kif promulgati mill-Istat u l-awtoritajiet relattivi, illedew id-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' proprjeta' u għalhekk qegħdin jitolbu kumpens ta' dan. Illi ċertament li l-esponenti ma jaħtux għal mod kif il-leġislatur deherlu li għandu jirregola s-settur tal-kera tul is-snin stante li huma dejjem aġixxew fill-parametri tal-liġi u għaldaqstant m'għandhomx jinkorru xi konsegwenzi dwar dan;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti jeċċepixxu fuq bażi ta' mertu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovuta lill-esponenti, u għaldaqstant kwalunkwe ħlasijiet, sia pekunjarji u kif ukoll non-pekunjarji, m'għandhomx jagħmlu tajjeb għalihom l-esponenti. Dan anke in linea mat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet sollevati mill-esponenti;*

Salv eċċezzjonijiet ultejuri.

7. Waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Ġunju 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel l-istima tal-valur lokatizju tal-fond b'intervalli ta' ħames snin mill-1987 sal-preżentata tal-kawża. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Konrad Xuereb, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa (5) t'Ottubru 2023.

Il-Qorti

9. Reġġħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Rita Borg et** u l-kuntratt ta' diviżjoni anness miegħu (a fol 10 *et seq* tal-proċess);

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

11. Reġġħet rat ir-risposta tal-intimati **William u Carmen Falzon**;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnejn (2) ta' Ġunju 2023, fejn inħatar il-Perit Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel l-istima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna b'intervalli ta' ħames snin mill-1987 sal-preżentata tal-kawża;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit Konrad Xuereb** a fol 38 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa (50 t'Ottubru 2023;

14. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ġew esebiti in atti: (a) l-affidavit ta' **Rita Borg** (immarkat **Dok RB1** a fol 83 tal-proċess) u (b) estratt mir-Reġistru Elettorali (immarkat **Dok RB2** a fol 84 tal-proċess);

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **William Falzon** prodott mir-rikorrent waqt is-seduta tas-sitta (6) t'Ottubru 2023[1], u rat il-kopja tal-ktieb tal-kera minnu esebit u mmarkat **Dok WF1** a fol 88 *et seq* tal-proċess;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) ta' Frar 2024, a fol 125 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata dsatax (19) t'April 2024, a fol 145 *et seq* tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 85 *et seq* tal-proċess

18. Rat illi l-intimati konjuġi Falzon ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

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

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

22. Eventwalment, iżda, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiddikjara bħala fatt, *"Illi mix-xhieda tal-intimat William Falzon fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2023 jidher illi l-intimati Falzon ilhom jokkupaw il-fond għal ħamsin sena u dakinhar ġie eżebit ukoll il-ktieb tal-kera."*[2];

23. L-Avukat tal-Istat jidher għalhekk illi qiegħed jirrinunzja għal din l-eċċezzjoni minnu sollevata; iżda fi kwalunkwe każ, din il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża kif sottomess mill-Avukat tal-Istat. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tagħha.

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

24. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

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

25. 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***[3]:

> *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.*

26. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[4], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[5], 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.*

---

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

27. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[6] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

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

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

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

29. It-titolu tar-rikorrenti Rita Borg *qua* proprjetarja jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni anness mar-rikors promotur, a fol 10 *et seq* tal-proċess. Jirriżulta illi l-ġenituri tagħha (illum defunti) nnominaw lil Rita Borg u s-seba' ħutha eredi universali tagħhom, b'dana għalhekk illi kull wild kellu sehem wieħed minn tmienja (1/8) mill-fond mertu tal-kawża odjerna. Madanakollu, permezz ta' dan il-kuntratt ta' diviżjoni datat tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 1993, Rita Borg akkwistat il-fond fl-intier tiegħu, b'dana illi preżentement hija l-unika proprjetarja tal-fond;

30. Mill-banda l-oħra, it-titolu tar-rikorrenti Rita Borg u żewġha *qua* sidien-il-kera jirriżulta kemm mix-xhieda tal-intimat **William Falzon**, illi, mistoqsi lil min kien iħallas il-kera, iwieġeb *"lil Rita Borg"*[7], u kif ukoll mill-irċevuti tal-kera, illi huma ffirmati minn Rita Borg *"Għall* (sic) *Julian u Rita"*;

31. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat, b'dana illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat għandha tiġi **respinta**. Din il-Qorti tirriserva illi tagħmel osservazzjonijiet dwar il-kumpens illi jkun dovut lir-rikorrenti f'każ illi tinsab leżjoni aktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

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

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

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

[7] A fol 87 tal-proċess

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.

33. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[8]:

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).

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

34. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

35. 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***[9] illi,

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

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

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

Din il-Qorti tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

37. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

38. 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.*[10]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[11] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised*

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

(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***[12] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-

[12] 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)

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***[13], *"[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."*;

39. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[14], 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.*

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

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

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

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

41. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-

Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[15]:

> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.*

42. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum;

43. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[16] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

---

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

[16] 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)

44. 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***[17]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [**Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et**, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq*

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

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.

45. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti mir-rikorrenti bħala **Dok WF1** a fol 88 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2022 kienet fl-ammont ta' €50.25 kull tliet xhur, jew **€201 fis-sena**[18]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[19];

46. In oltre, ġialadarba l-intimati Falzon kienu ġia jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[20] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

47. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[21]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-

---

[18] A fol 81 *et seq* tal-proċess

[19] A fol 44 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2022 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €9,068.

[20] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

[21] A fol 44 tal-proċess

Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u lill-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

48. Is-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

49. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Infatti, jidher illi r-rikorrenti għamlu użu minn dan ir-rimedju, stante illi intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi għadhom pendenti;

50. Madanakollu, ir-rikorrenti qed isostnu illi l-Artikolu 4A tal-Kap 69 ma jipprovdix rimedju effettiv, stante illi r-rikorrenti xorta waħda baqgħu jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-inkwilini, kif ukoll billi l-awment potenzjali huwa xorta waħda ferm anqas mill-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq;

51. Din il-Qorti tqis illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[22]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovedi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust" minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*
>
> *[...]*
>
> *70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilta' li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.*

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

52. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, illi din il-Qorti taqbel miegħu *in toto*, f'dak illi jirrigwarda t-tieni ilment tar-rikorrenti, u cioe illi ż-żieda hija limitata għal 2% tal-valur tal-proprjeta', din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda rrenda l-Kap 69 leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħhom;

53. Lanqas tista' din il-Qorti taqbel mal-argumenti tar-rikorrenti fir-rigward tar-relazzjoni lokatizja forzata mal-inkwilini, stante illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu proċedura għar-ripresa tal-fond;

54. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom sa mill-1987[23]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma*

[23] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 34 tal-proċess

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.

56. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[24]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija

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

tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

57. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* proprjetarji;

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

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

59. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,

jonqos issa illi jingħataw rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

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

61. Ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[25];

62. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti Rita Borg akkwistat il-fond fl-intier tiegħu fl-1993. Qabel din id-data hija kienet proprjetarja biss ta' parti waħda minn tmienja (1/8) tal-fond mertu tal-kawża odjerna. Għaldaqstant, ma jkunx ġust illi r-rikorrenti tingħata kumpens sħiħ għall-perjodu bejn l-1987 u l-1993 ġialadarba hija ma kinitx il-proprjetarja unika tal-fond. Konsegwentement, għal dan il-perjodu, sejra tingħata parti waħda minn tmienja (1/8) illi kien ikun dovut f'kumpens li kieku kienet il-proprjetarja tas-sid fl-intier tiegħu.

63. Inoltre, din il-Qorti tirrileva illi huwa skorrett l-Avukat tal-Istat meta jissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi għandu jkun dovut kumpens biss lir-rikorrenti Rita Borg stante illi l-proprjeta' hija waħda parafernali. Il-kera perċepita fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna hija eżempju ta' *"frottijiet tal-beni tal-partijiet miżżewġa,* [...] [illi] *missew lil parti minnhom wara* [ż-żwieġ] *b'wirt, b'donazzjoni, jew b'titolu ieħor"*, fit-termini tal-Artikolu 1320(b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant il-kumpens huwa dovut liż-żewġ rikorrenti flimkien;

64. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, mhux sejjer jingħata kumpens minn Mejju 2021 'il quddiem;

---

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

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

66. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[26], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 835
1992	1996	€ 1,370
1997	2001	€ 2,447
2002	2006	€ 3,277
2007	2011	€ 5,167
2012	2016	€ 4,910
2017	2021	€ 7,089
	Ammont Globali	**€ 125,475**

67. 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***[27], 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*

[26] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 38 *et seq* tal-proċess.
[27] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

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

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

68. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kopji tal-irċevuti tal-kera illi l-kera perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita**
1987	2001	LM36 / €83.88
2002	2007	LM 48 / €111.84
2008	2009	€ 168.00
2010	2012	€ 185.00
2013	2015	€197.48
2016	2021	€ 201.00
	Ammont Globali	**€ 4,618.68**

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti*

rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

70. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[28]:

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

[28] 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)

the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[29] 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***[30], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

<u>Għall-perjodu bejn l-1987 u l-1992</u>:

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu kien fl-ammont ta' **<u>€503.28</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-proprjetarji l-oħra kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€5,545</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 5,545 – **30% għall-interess ġenerali** = € 3,881.50
€ 3,881.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =
€ 3,105.20
€ 3,105.20 - **€ 503.28 kera perċepita kif fuq maħdum** =
€ 2,601.92
€2,601.92 x **1/8** = **<u>€ 325.24</u>**

<u>Għall-perjodu bejn l-1993 u l-2021</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu kien fl-ammont ta' **<u>€4,115.40</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€119,930</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 119,930 – **30% għall-interess ġenerali** = € 83,951
€ 83,951 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =
€ 67,160.80
€ 67,160.80 - **€ 4,115.40 kera perċepita kif fuq maħdum** =
<u>€ 63,045.40</u>

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u sittin elf, tliet mija u sebgħin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€ 63,370.64);**

72. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€ 6,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

73. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

E. Żgumbrament tal-Inkwilini

74. Apparti kumpens, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond mertu tal-kawża odjerna;

75. Madanakollu, hekk kif ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati nostrana, il-Qorti b'kompetenza Kostituzzjonali m'hijiex il-forum adattat sabiex jintalab żgumbrament t'inkwilin. Se mai, dak illi jista' jiġi dikjarat huwa illi l-inkwilin ma jkunx jista' jinqeda aktar bil-protezzjoni tal-liġi sabiex jokkupa l-proprjeta' rispettiva. Hekk, per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[31] ingħad:

> *Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inwkilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-*

[31] Rik Kost. Nru 96/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 27 ta' Ġunju 2017, kif konfermat dan l-insenjament mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 t'April 2018. Ara wkoll, *inter alia,* Rik Kost 222/2019, ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat) u Rik Kost 97/2020, ***B. Tagliaferro & Sons Ltd vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

*partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni itagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016).*

76. Fit-tieni lok, u ma' dan l-insenjament illi din il-Qorti tikkondividi pienament, din il-Qorti żżid illi bl-introduzzjoni tal-XXIV tal-2021, ir-rikorrenti, sa mit-28 ta' Mejju 2021, ngħataw il-possibilita' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitolbu r-ripresa tal-proprjeta' tagħhom, hekk kif diġa ġie spjegat aktar 'il fuq. L-Att XXIV tal-2021 għamel dan ir-rimedju wieħed aktar effettiv, hekk kif ġia ġie ampjament spjegat. Għaldaqstant, aktar u aktar huma issa ċ-ċirkostanzi tali illi jirrendu lil din il-Qorti bħala l-forum illi ma huwiex il-forum adattat sabiex jordna l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-propjeta' in kwestjoni;

77. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tiċħad</u>** it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond mertu tal-kawża odjerna.

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

78. 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;

79. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi kien hemm talbiet rikorrenti illi ma ġewx milqugħa, b'mod partikolari f'dak illi kien jirrigwarda dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 . In oltre, ir-rikorrenti talbu wkoll il-valutazzjoni lokatizja tal-fond in kwestjoni għal snin illi tagħhom ma kinux entitolati għal kumpens, b'dana illi l-Perit Tekniku wettaq xogħol illi effettivament irriżulta illi sar għalxejn. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrenti ma jerfgħux ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

80. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarju jitħallsu in kwantu parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament iżda mhux limitatament l-artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, l-operat tal-Att X tal-2009, kif emendati, kif ukoll l-operat tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Falzon fir-rigward tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed u erbgħin (41) fi Triq Santa Margerita, San Ġwann, u poġġew lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija. Dan **limitatament sa Mejju 2021**;

ii. **Tilqa' *in parte* it-tieni talba rikorrenti**, billi konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom osia l-fond bin-numru uffiċjali wieħed u erbgħin (41) fi Triq Santa Margerita, San Ġwann, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), **limitatament sa Mejju 2021**, u għaldaqstant sejra tagħti lir-rikorrenti rimedju fil-forma ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Madanakollu qiegħda **tiċħad** it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Falzon mill-fond in kwistjoni;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>** u tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **tlieta u sittin elf, tliet mija u sebgħin Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€ 63,370.64)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€ 6,000)**;

v. **<u>Tilqa' l-ħames talba rikorrenti</u>** u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

vi. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Falzon in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur