PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **313/2023**

MARIE MIFSUD (KI 325958M) U

HERBERT MIFSUD (KI 421754M)

GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
DORIS LENTINI (KI 806743M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tnax (12) ta' Lulju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, kif emendati, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 6 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), kif ukoll tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa (9) ta' Ġunju 2023, **<u>Marie Mifsud et</u>** ippremettew:

   a. *Illi Marie Mifsud hija l-proprjetarja tal-appartament bin-numru tlieta (3), Trafalgar Buildings, (gia bla numru, illum bin-numru uffiċjali 36) Triq San Albert, Gżira, u dan hekk kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni datat id-19 ta' Jannar 1985 in atti tan-Nutar Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok A****;*

   b. *Illi l-fond hawn fuq ċitat jinsab miżmum mill-intimata Doris Lentini, b'titolu ta' kera, liema kera hija protetta favur l-istess intimata ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   c. *Illi l-fond in kwistjoni kien ġie oriġinarjament mikri lil Edward Lentini permezz ta' kuntratt ta' kiri datat it-30 ta' Ġunju 1973 bil-kera ta' mija u għaxar liri (LM110) fis-sena ekwivalenti għal circa Eur 256, liema kirja kienet tkompliet sussegwentement minn Doris Lentini wara li tal-aħħar ma baqgħetx magħquda fiż-żwieġ mal-istess Edward Lentini;*

   d. *Illi l-ammont f'kera li titħallas lir-rikorrenti llum u li huwa dovut lill-istess rikorrenti huwa wieħed irriżorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjeta' li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit u b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009;*

   e. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak*

stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

f. *Illi minkejja l-iżviluppi leġislattivi permezz tal-Att XXIV tal-2021, id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġew leżi u dana minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u l-interess soċjali. Di fatti ġie ikkreat piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti u dan konsegwenza fost oħrajn tal-istat tal-inċertezza tal-possibilta' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;*

g. *Illi sas-sena 2021, ir-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv u dritt ta' smigħ xieraq ai termini tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum;*

h. *Illi skont ġurisprudenza nostrana ġiet ikkristalizzata l-pożizzjoni rigwardanti l-inkostituzzjonalita' tal-liġijiet tal-kera in vigore sa qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ f'Ġunju 2021, ossia l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, fosthom minn dina l-Onorabbli Qorti fil-kawża fl-ismijiet* ***Marie Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali et*** *deċiża nhar il-25 ta' Marzu 2021 (Rik 219/2019);*

i. *Illi peress li ġiet imposta relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit, ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja;*

j. *Illi b'dan il-mod, il-kirja viġenti tal-proprjeta' tal-appartament bin-numru tlieta (3), Trafalgar Buildings, (gia bla numru, illum bin-numru uffiċjali 36), Triq San Albert, Gżira, kif limitata mil-Liġijiet ta' Malta għal snin sħaħ, hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-*

Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewroepa, u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni;

k. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied;*

l. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-istess fond, u sas-sena 2021, ma kellhomx l-opportunita' li jirċievu possibbli redditu reali fir-rigward tal-istess proprjeta';*

m. *Illi l-intervent leġislattiv in diżamina illeda d-dritt tar-rikorrenti li jaffettwaw it-trasferiment liberu tal-proprjeta' tagħhom u kiser il-prinċipju tal-proprozjonalita';*

n. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 1 tal-Protokol Nru 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali;*

o. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati, jew min minnhom, kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sidien, salv kull rimedju ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi;*

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati, jew min minnhom, huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni filwaqt li ma ngħatax dritt għal smigħ xieraq lir-rikorrenti;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi;*

iv. *Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament;*

v. *Konsegwentemnet tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inkluż billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Doris Lentini m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-Kapitolu 69*

tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, sabiex tkompli tokkupa l-fond bin-numru tlieta (3), Trafalgar Buildings (gia bla numru, illum bin-numru uffiċjali 36), Triq San Albert, Gżira;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlettax (13) ta' Ġunju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbatax (14) ta' Lulju 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 tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni verament hi mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   b. *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;*

   c. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għar-referenza għall-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur ta' dawn il-jeddijiet fundamentali, u dan peress li l-jedd għal aċċess ġudizzjarju ma jistax jiġi mqanqal biex jiġu maħluqa drittijiet ġodda jew differenti minn dawk mogħtija fil-liġi domestika;*

   d. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe każ, il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

e. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħet leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, tali leżjoni ċertament ġiet indirizzata bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li ħoloq ir-rimedju tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement, kwalsiasi kumpens li din l-Onorabbli Qorti tillikwida għandu jkun limitat sa meta daħlet fis-seħħ din il-liġi. Miżjud mas-suespost, din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex takkorda r-rimedju mitlub li l-intimata Lentini ma tkunx tista' tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress li l-Artikolu 4A iħares u jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

f. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż.

6. Finalment, b'risposta datata sebgħa (7) t'Awwissu 2023, l-intimata **<u>Doris Lentini</u>** eċċepiet:

a. *Illi preliminarjament l-esponenti tirrileva illi mhijiex il-leġittima kontradittriċi fil-kawża odjerna stante illi ċittadini privati ma jistgħux ikunu misjuba li kisru d-drittijiet fundamentali ta' terzi, imma huwa biss l-Istat li jista' jinżamm responsabbli għal dan, speċjalment meta wieħed iqis il-fatt li l-unika ħaġa li għamlet l-esponenti kienet li assigurat li tottempora ruħha ma' dak li tgħid il-liġi nostrana u xejn iżjed. Illi f'dan ir-rigward, fil-kawża fl-ismijiet* ***Vincent Curmi nomine et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-24 ta' Ġunju 2016, il-Qorti qalet:*

"[..] illi in kwantu l-imsemmija leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hi naxxenti minn strumenti statutorji, u in kwantu kull ma għamel u kull ma qiegħed jagħmel il-Bank intimat hu li jużufruwixxi minn provvedimenti tal-liġi applikabbli u li għadhom viġenti b'mod li allura ma kienx u mhux fi stat ta' illegalita', ***m'għandux ibati konsegwenzi tal-aġir tiegħu in linea mal-massima – qui suo iure***

utitur, non videtur damnum faceere"; imma għandu jkun l-Avukat Ġenerali waħdu li jerfa' l-piż ta' tali rimedju u konsegwentement iħallas il-kumpens stabbilit permezz ta' dan il-ġudizzju"*;*

Illi dan ġie spjegat ukoll mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha, datata 8 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ta' Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et.

"Tassew ukoll illi l-konvenuti Mifsud ma jaħtux għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi għax kulma għamlu kien li mxew kif trid il-liġi u ħadu benefiċċji li tagħti l-liġi. Dan huwa minnu, u huwa r-raġuni għala huwa l-Avukat tal-Istat, u mhux il-konvenuti Mifsud, li ġie kundannat iħallas id-danni";

Illi kif ingħad ukoll fis-sentenza Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru 2012:

"Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin."

b. *Illi l-esponenti ma taħtix u ma tista qatt taħti għall-ebda leżjoni li allegatament ir-rikorrenti qegħdin isostnu li sofrew jew qegħdin isofru stante illi l-esponenti dejjem aderixxiet mal-liġi nostrana, u per konsegwenza ma jistax jingħad illi l-esponenti aġixxiet ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi. Illi inoltre l-esponenti żgur li m'għandha l-ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u hija sempliċiment aderixxiet ruħha mal-Liġi Nostrana;*

c. *Illi f'dan ir-rigward jiġi eċċepit kif l-esponenti qatt ma naqset mill-obbligi tagħha bħala inkwilini fejn il-kirja li minnha qegħdin jilmentaw l-atturi baqgħet tiġi aċċettata għal diversi snin mingħand l-esponenti u għaldaqstant din titqies bħala aċċettazzjoni taċita tal-istess kirja fis-*

somma li din kienet qed titħallas. Kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita' maqbula u mitluba bejn il-partijiet;

d. *Illi inoltre kawlunkwe talba għall-iżgumbrament hija insostenibbli stante illi l-esponenti qegħdin jirrisjedu fil-proprjeta' in kwistjoni taħt titolu validu fil-liġi u mhux klandestinament. Illi oltre minn hekk, kif spjegat fid-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti datata 3 ta' Diċembru 2020 fl-ismijiet ta' Doreen Grima et vs Awtorita' tad-Djar et, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-kompitu biex tordna l-iżgumbrament:*

"... huwa wkoll stabbilit li m'huwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.

F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn.

Dwar it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Baldacchino, il-Qorti ma tistax tikkondividi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

Kif ingħad fil-każ Josephine Azzopardi pro et noe v L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):-

"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali m'humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skond il-każ.

Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, filkaż li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni

tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016);"

Din il-Qorti għalhekk mhux ser tipprovdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa' ..."

Illi dan kien irrimarkat ukoll fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża bl-ismijiet ***Dr Cedric Mifsud et vs L-Avukat Ġenerali (31.01.2014)*** *fejn intqal illi:*

"huwa wkoll stabbilit li m'huwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun.";

Illi inoltre t-teħid tal-istess fond mingħand l-esponenti għandu jirriżulta li jkun leżiv tad-drittijiet tagħha anki fil-kuntest ta' dawk li huma legitimate expectations tagħha ladarba ilha tabita fl-istess fond għal diversi snin bħala l-fond ta' residenza tagħha, għamlet fih spejjeż konsiderevoli sabiex il-fond jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dan anke kif ser jirriżulta matul il-mori ta' din il-kawża;

e. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, abbażi tal-fatt li ma tistax tkun ikkastigata talli ħarset l-ordnijiet leġittimi tal-Istat;*

f. *Illi għalhekk, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt billi ma tistax tirriżulta leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba azzjonijiet magħmula mill-esponenti.*

g. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

7. Waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistma l-fond fir-rigward tal-valur lokatizju tiegħu u l-kundizzjoni li jinsab fiha, u dan mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Novembru 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Marie Mifsud et** u d-dokumenti annessi miegħu;

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

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Doris Lentini**;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) t'Ottubru 2023, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond fir-rigward tal-valur lokatizju tiegħu u l-kundizzjoni li jinsab fiha, u dan mis-sena 1987 sas-sena 2021 b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit Michael Lanfranco** a fol 62 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Novembru 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru 2023;

14. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ġie esebit in atti kopja legali tal-kuntratt tal-kera datat tletin (30) ta' Ġunju 1973, immarkat **Dok A** a fol 79 *et seq* tal-proċess;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimata **Doris Lentini**, prodotta mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Diċembru 2023[1], u rat il-kotba tal-kera minnha esebiti u mmarkati **Dok DL1 sa DL3** a fol 94 tal-proċess, u kopja tal-aħħar ktieb tal-kera mmarkat **Dok DL4** a fol 95 *et seq* tal-proċess;

16. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ġew esebiti: (a) kopja informali tar-rikors imressaq mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-intimata Lentini (**Dok A** a fol 109 *et seq* tal-proċess); (b) kopja tad-denunzja tas-suċċessjoni ta' Philip Agius magħmula mir-rikorrenti (**Dok B** a fol 156 *et seq* tal-proċess); u (c) kopja tad-denunzja tas-suċċessjoni ta' Helen Agius magħmula mir-rikorrenti (**Dok C** a fol 162 *et seq* tal-proċess);

17. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ġiet dikjarata l-kera mħallsa mill-inkwilina matul il-kirja mertu tal-kawża, mill-1973 'il quddiem (a fol 169 *et seq* tal-proċess);

18. Rat l-affidavit ta' **Marie Mifsud** a fol 171 tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) t'April 2024, a fol 172 *et seq* tal-proċess;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Doris Lentini datata tlettax (13) ta' Mejju 2024, a fol 184 *et seq* tal-proċess;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata għoxrin (20) ta' Mejju 2024, a fol 192 *et seq* tal-proċess;

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

23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 83 *et seq* tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

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

24. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja in kwistjoni verament hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

25. Eventwalment, iżda, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiddikjara illi huwa *"mhuwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni"* stante illi nġabet prova illi Lentini kienet ilha tirrisjedi fil-fond minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 taħt titolu ta' kera[2];

26. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra din l-eċċezzjoni bħala sorvolata, u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. <u>Leġittima Kontradittriċi</u>

27. L-intimata Lentini teċċepixxi illi hija mhix il-leġittima kontradittriċi fil-kawża odjerna;

28. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Lentini 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 Lentini 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,

[2] Para 2 a fol 192 tal-proċess

sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

29. 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***[3]*:*

> *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-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.*

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

30. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[4]:

> *[...] 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 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*

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

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.

31. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimata Lentini 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***[5]:

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

32. 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 Lentini mhix sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

[5] 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

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

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

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

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

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

---

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

> *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).*

35. 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.

36. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[7] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the*

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

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;

37. 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;

38. 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;

39. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the*

> *burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[8]

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

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

---

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[10] illi:

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[11], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

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

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

[10] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[11] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[12] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

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

41. 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.*

42. 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***[13]:

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

43. 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;

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

---

[13] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[14] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

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.

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

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-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

---

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

161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju 2021]

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

46. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-aħħar ktieb tal-kera esebit mill-intimata Lentini bħala **Dok DL4** a fol 94 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta’ €189.92 kull tliet xhur, jew **€759.68 fis-sena**[16]. Dan b’kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[17];

47. In oltre, ġialadarba l-intimata Lentini kienet ġia tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuta bħala inkwilina, 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[18] kien jgħid illi:

Fil-każ ta’ kirja ta’ dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b’titolu validu ta’ kera fl-1 ta’ Ġunju 2008, kif ukoll żewġha

[16] A fol 97-98 tal-proċess
[17] A fol 67 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta’ €11,375 fis-sena.
[18] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

L-intimata Lentini tgħid illi hija sseparat minn ma' Edward Lentini fis-sena 2000, u r-rikorrenti jikkonfermaw fir-rikors promotur illi wara s-separazzjoni tal-intimata Lentini minn ma' żewġha, hija baqgħet tiġi rikonoxxuta minnhom bħala inkwilina. Għaldaqstant kienet hi illi kienet qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, b'dana illi kien japplika għaliha l-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

48. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[19]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

49. 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;

50. 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

[19] A fol 67 tal-proċess

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 qed jirrikonoxxu illi ottjenew rimedju mill-2021 'il quddiem, stante illi fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, jitolbu stima tal-valur lokatizju sas-sena 2021. Ir-rikorrenti għamlu wkoll użu mir-rimedju mogħti lilhom mil-liġi, stante illi intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi wasslu sabiex il-kirja għoliet għal €3,900 fis-sena[20];

51. 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[21]. 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 fondamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

52. 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 fondamentali 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-*

[20] Vide paġna 6 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Lentini, a fol 189 tal-proċess
[21] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 34 tal-proċess

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.

53. 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***[22]

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

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

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

54. 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;

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

D. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

56. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jgħid:

> *(2) Kull qorti jew awtorita' oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorita' oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli.*

U mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jgħid:

> *Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. [...]*

57. Jidher illi hemm żewġ linji ta' ġurisprudenza tal-Qrati Maltin illi jindirizzaw allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fuq in-naħa l-waħda, ngħataw diversi sentenzi mill-Qrati nostrana illi fihom ġie deċiż illi l-fatt illi setgħet tiġi intavolata kawża Kostituzzjonali hija fiha nnifisha prova li kien hemm rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Hekk, per eżempju, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***[23]

[23] Rik Ġur 109/2019, Qorit Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Lulju 2022 (in ġudikat). Ara wkoll Rik Ġur 13/2015, ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Mejju 2021 (in ġudikat)

Fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et, tal-11 ta' Mejju 2017, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"Id-dritt ta' smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta' access ghal Qorti, u kif inghad mill-Qorti ta' Strasbourg id-dritt ta' smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat ghandu obbligu jiggarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu. Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv, l-individwu ghandu jkollu "...a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."

Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni taghha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta' zgumbrament kontra Pace Axiaq kellhom jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u ghalhekk kellha biss a disposizzjoni taghha ir-rimedju kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti ghalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficjenti biex jinghad li d-dritt ta' access ghal Qorti tar-rikorrent kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi

"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction.""

B'applikazzjoni tal-premess, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar ksur tad-dritt tagħha għal smigħ xieraq minħabba nuqqas ta' rimedju.

Il-kawża kostituzzjonali odjerna hi fiha nnifisha prova li l-rrikorrenti kellha għad-dispożizzjoni tagħhu rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

58. Hekk ukoll ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[24]:

Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom fuq dawn l-artikoli għaliex l-liġijiet indikati minnhom kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, ma kienux jagħtuhom rimedju adegwat sabiex jadixxu lill-Qorti biex jiġi ffissat kumpens jew kera xieraq kif imiss għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor (ara nota a' fol 110 sa 112).

Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Di fatti taħt il-Konvenzjoni, mentri li tal-ewwel huwa trattat taħt artikolu 6, ir-rimedju huwa konċepit taħt artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Fil-fatt din il-Qorti hija tal-fehma li huwa ravviżabbli li jkollok smiegħ xieraq għalkemm ma jingħatax rimedju. Per eżempju, dan huwa l-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li l-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti kif

[24] Rik Kost 49/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Toni Abela, 12 t'April 2022

presjeduta ma hiex issib li azzjoni taħt dak l-artikolu ma tissodisfax il-prinċipju ta' rimedju effettiv, effikaċi, adegwat u kemm jista' jkun immedjat.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "Kull min ikollu miksura d-drittijiet u llibertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni gћandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…" (emfażi tal-Qorti). Dan l-artikolu jidirizza lil dak l-Appart aġġudikattiv Istituzzjonali, li għandu s-setgħa li jagħti rimedju. Dak l-Appart Istituzzjonali, fil-każ tal-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali.

59. Mill-banda l-oħra, fuq linja oħra ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, ġie ritenut illi l-limitazzjonijiet imposti fuq il-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 jikkosistitwixxu leżjoni tad-dritt għal aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali kif sanċit mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Hekk, per eżempju, ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Scicluna et vs Avukat Ġenerali et***[25], fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta, wara illi għamlet referenza ampja għal dak illi ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali***[26], iddeċidiet kif isegwi:

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandhom raġun fl-ilment tagħhom a tenur ta' din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni almenu sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi l-ġodda fl-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021 li, kif ingħad, wessgħu il-poteri tal-Bord li jirregola l-Kera

[25] Rik Kost 179/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ M Hayman, 15 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)
[26] Rik Kost 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

fl-għoti tar-rimedji lis-sidien ta' proprjeta' bħal tal-lum. Pero' sa dakinhar, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lis-sid ta' proprjeta' bħal dik odjerna li jottjeni bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet partikolarment tal-ammont ta' kera annwali. Konsegwentement, sa qabel ma ddaħħlu l-emendi appena msemmija tal-2021 dan l-istess Att kien qiegħed iċaħħad lir-rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li jista' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom b'mod adegwat.

60. Fuq l-istess prinċipji kienet waslet ukoll għad-deċiżjoni tagħha preċedentement l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et[27],*** illi ngħatat qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *23. Il-QEDB diġa kellha l-opportunita tosserva per eżempju fil-każ* ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** *deċiż fit-30 ta' Lulju 2015, li:-*
>
> > *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, 62 and Athony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis*

[27] Rik Nru 14/2018, Qorti Kostituzzjonali, 6 t'Ottubru 2020

mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, 128, 10 July 2014)".

24. L-istess fil-każ **Cassar vs Malta** *(applikazzjoni numru 50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018 intqal:-*

> *"56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant - who was not in any particular need of housing (at least after 2008) - the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited - as in fact happened in the present case. It is clear that these*

> *circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".*

25. Skont ma xehed ir-rikorrent jitħajjar juża l-fond bħala uffiċċju (ara kontro-eżami a fol. 115). F'dan ir-rigward jidher li ma kien hemm xejn x'iżommu milli jagħmel talba quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, gia ladarba l-kirja inkwistjoni m'hijiex ta' ħanut jew ta' dar biex tintuża bħala residenza tal-kerrej.

26. Pero` għal dik li hu awment ta' kera, il-proċedura kontemplata fil-Kap. 69 ma toffri l-ebda rimedju għall-atturi għaliex hi soġġetta għall-capping fis-sens li awment ma jistax ikun iktar minn 40% tal-kera ġusta li bih il-fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel Awissu 1914 (Artikolu 4 tal-Kap. 69). Il-kera dovuta diġa' taqbeż dik li tkun dovuta jekk kellu jkun applikat l-Artikolu 4 tal-Kap. 69. Ma jidhirx li l-Att X tal-2009 ipprovda għall-awment ta' kera fir-rigward ta' kirjiet bħal dik tal-każ in eżami.

27. Dan ifisser li l-atturi bħala s-sidien ma jidhirx li għandhom il-mezz sabiex jirreferu l-ilment tagħhom quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jibdew jitħallsu kera deċenti meħud in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari. Fil-ktieb ***Theory and Practice of the European Convention on Human Rights****, P. Van Dijk u G.J.H. van Hoof jingħad:*

> *"Furthermore the Court referred to a generally accepted legal principle according to which a claim must be capable of being submitted to a court, and which prohibits denial of justice".*

> *28. Fil-każ in eżami l-liġi tagħti l-jedd li titlob awment bil-proċedura kontemplata fil-Kap. 69, iżda hi rimedju ineffettiv meta tikkonsidra l-mod kif jiġi kkalkolat l-awment. L-atturi m'għandhomx mezz ieħor taħt il-liġi ordinarja sabiex f'kirja li tiġġedded ex lege jseħħ awment ta' kera mingħajr il-ħtieġa tal-volonta tal-inkwilin.*

61. Meqjusa ż-żewġ linji ġurisprudenzjali kif suriferiti, din il-Qorti hija inklinata aktar lejn it-tieni teżi, u cioe, illi l-aċċess illi kien mogħti lis-sidien għall-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma kienx rimedju effettiv, stante illi kienu imposti fuqu numru ta' limitazzjonijiet kif ġia ingħad aktar 'il fuq;

62. Filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat kien implimenta dawn il-limitazzjonijiet għal skop leġittimu, u cioe sabiex sidien ta' proprjetajiet mikrija lil terzi ma jitolbux żgumbrament u/jew awmenti fil-kirja mingħajr limitazzjoni fi żminijiet meta l-Istat kien qiegħed jagħmel dak kollu li jista' biex inaqqas il-*homelessness*, maż-żminijiet naqas il-bilanċ bejn l-iskop illi għalih kienu fis-seħħ dawn il-limitazzjonijiet u l-preġudizzju impost fuq is-sidien, b'dana illi dak illi darba kien rimedju effettiv, u cioe l-proċeduri quddiem il-Bord fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 (qabel l-Att XXIV tal-2021), ma baqa rimedju effettiv xejn, iżda ġie reż fattur illi jilledi d-dritt fondamentali ta' sid għal aċess għal tribunal illi seta' jagħtih lura l-proprjeta' tiegħu u/jew jiddeċiedi dwar awmenti ta' kera irriżorja;

63. Huwa minnu illi d-dritt għal aċċess għal Qorti ma jeskludix il-fatt illi wieħed ikun soġġett għal liġi sostantiva li tirregola jew tikkontrolla l-prezzijiet; iżda, madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi fil-każ tal-Kap 69 u l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-liġi sostantiva kienet waslet f'punt illi saret leżiva għad-drittijiet fondamentali tas-sidien, fl-istess waqt illi l-uniku rimedju illi kien joffri l-istess Kap 69 kien rikors lejn il-Bord li Jirregola l-Kera f'ċirkostanzi partikolari b'limitazzjonijiet ristrettivi.

Konsegwentement, is-sidien ta' proprjetajiet mikrija lil terzi f'kirjiet regolati mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhom l-ebda rimedju ordinarju illi seta' jiġi meqjus effettiv;

64. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tiddikjara illi **ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

65. 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;

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

67. 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[28];

68. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti Marie Mifsud akkwistat il-fond permezz ta' att ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza nhar id-dsatax (19) ta' Jannar 1985[29]. Għaldaqstant huwa dovut lilha kumpens sa mill-1987;

69. Inoltre, din il-Qorti tirrileva illi minkejja 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

[28] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 59 tal-proċess
[29] **Dok A** anness mar-rikors promotur a fol 7 *et seq* tal-proċess

1320(b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-att ta' diviżjoni suriferit jirriżulta illi r-rikorrenti kienu diġa miżżewġin fl-1985. Għaldaqstant il-kumpens huwa dovut liż-żewġ rikorrenti flimkien;

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

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

72. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[30], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 1,077
1992	1996	€ 1,770
1997	2001	€ 3,165
2002	2006	€ 4,079
2007	2011	€ 6,632
2012	2016	€ 6,248
2017	2020	€ 9,221
2021		€ 11,375
	Ammont Globali	**€ 163,114**

[30] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 62 *et seq* tal-proċess.

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

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

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

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

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

74. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[32] illi l-kera kif anke miġbura fil-qosor fin-nota tar-rikorrenti a fol 169 tal-proċess, illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **€ 19,987.08**;

75. 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'*

[32] **Dok DL1 sa DL4** a fol 94 *et seq* tal-proċess

> *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)]

76. 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***[33]:

> *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,*

[33] 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)

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***[34] 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***[35], 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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€19,987.08**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€163,114**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

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

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

€ 163,114 – **30% għall-interess ġenerali** = € 114,179.80
€ 114,179.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 91,343.84
€ 91,373.84 - **€ 19,987.08 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 71,356.76</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **wieħed u sebgħin elf, tliet mija u sitta u ħamsin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€ 71,356.76);**

78. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tmint elef u ħames mitt Ewro (€ 8,500)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

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

F. <u>Il-Ħames Talba Rikorrenti</u>

80. Apparti kumpens, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll dikjarazzjoni illi l-intimata Lentini m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Artitkolu 1531C tal-Kap 16 sabiex tkompli tokkupa l-fond mertu tal-kawża odjerna;

81. Hekk kif ġia ġie ritenut aktar 'il fuq, 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, liema proċeduri r-rikorrenti rrikorrew għalihom b'eżitu favorevoli

għalihom. Konsegwentement, din il-Qorti mhix f'pożizzjoni illi tilqa' l-ħames talba tar-rikorrenti;

82. Din il-Qorti sejra għalhekk **tiċħad** il-ħames talba rikorrenti.

G. Spejjeż Ġudizzjarji

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

Decide

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

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), **limitatament sa Mejju 2021**;

ii. **Tilqa' t-tieni talba rikorrenti**, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti sa Mejju 2021 b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skont il-paragrafu (i) hawn fuq;

iii. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti** u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **wieħed u sebgħin elf, tliet mija u sitta u ħamsin Ewro**

u sitta u sebgħin ċenteżmu (€ 71,356.76) u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **tmint elef u ħames mitt Ewro (€ 8,500)**;

iv. **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

v. **Tiċħad il-ħames talba rikorrenti** għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza;

i. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Lentini in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur