PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **224/2023**

(1) SAVIOUR FORMOSA (KI 808948M)

(2) ROLAND FORMOSA (KI 56355M)

(3) RITA AXISA (KI 443252M)

(4) MODESTA MAGĦRUFA BĦALA MAUDE SCICLUNA (KI 143046M)

(5) ISABELLA WILSON (PASSAPORT MALTI 1395165)

(6) MARIA ODETTE HURST (PASSAPORT MALTI 1261308)

(7) VALERIE GATT (KI 807958M)

vs

1. **AVUKAT TAL-ISTAT**
2. **JOSEPH CUTHBERT (KI 726445M) U**
3. **CATHERINE CUTHBERT (KI 49844M)**

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 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, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u 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 is-sebgħa u għoxrin (27) t’April 2023, **<u>Saviour Formosa et</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru mija u ħamsa u erbgħin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien, liema fond iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta’ wirt mingħand il-ġenituri tagħhom, u dan hekk kif jidher minn dikjarazzjoni causa mortis hawn annessi u mmarkati bħala Dok SF1 u SF2;*

   b. *Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b’kirja minn qabel is-sena 1995, fejn illum l-inkwilini, konvenuti Cuthbert, iħallsu l-kera fl-ammont ta’ mija u erba’ Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€104.82) kull sitt xhur ossia l-ammont ta’ mitejn u disa’ Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) fis-sena, u dan hekk kif jidher minn Dok SF3;*

   c. *Illi dan il-fond mhux fond dekontrollat, hekk kif jidher minn Dok SF4;*

   d. *Illi l-inwkilini intimati jżommu l-fond b’kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta bl-operat tal-Att X tal-2009. Il-provvedimenti fil-liġi li jipproteġu lill-inkwilini jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta’ b’dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara l-oħra, b’mod perpetwu u għalhekk, ir-rikorrenti ma jkunux jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta’ tagħhom u qatt ma jkun jistgħu igawdu ħwejjiġhom b’mod ħieles u dan, bi vjolazzjoni tad-drittijjiet fundamentali tagħhom;*

e. *Illi barra minn hekk, meta bl-Att X tal-2009, l-Istat Malti għolla l-kirjiet ikkontrollati, dan sar b'diskriminazzjoni kontra r-rikorrenti billi l-Istat naqas jadopera mekkaniżmu li permezz tiegħu, il-kera tiġi stabbilita skond iċ-ċirkostanzi tal-proprjeta' u tas-sidien. Il-kera hija baxxa ferm u 'l bogħod min dak li r-rikorrenti setgħu jiksbu matul is-snin u li jistgħu jiksbu li kieku l-liġi ma tipprevjenix dan;*

f. *Illi għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-emendi tal-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, li jipproteġu lill-inkwilini, joħolqu żbilanċ u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u d-drittijiet tal-intimati stante illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ogħla minn dak stabbilit fil-liġi. Għalhekk tali żbilanċ jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol numru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, taħt Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni kif ukoll taħt l-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

g. *Illi r-rikorrenti qiegħdin isofru minn piż eċċessiv u nġust minħabba l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta u l-iżbilanċ bejn id-drittjiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, fejn l-Istat naqas li jżomm bilanċ ġust mid-drittijiet tas-sidien;*

h. *Illi d-dispożizzjonijiet ta' kontroll fuq il-kiri jinterferixxu b'mod inġustifikat ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u għalhekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni;*

i. *Illi b'sentenza deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et, deċiża fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera*

ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża intavolata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et deċiża fl-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mil-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020;

j. Illi in vista tal-każistika surreferita u diversi sentenzi oħra anke dawk tal-Qrati Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem w in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat;

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

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph Cuthbert (KI 726445M) u Catherine Cuthbert(KI 49844M) għall-fond numru mija u ħamsa u erbgħin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xieraq fis-sitwazzjoni;

ii. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' numru mija u ħamsa u

erbgħin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xieraq fis-sitwazzjoni;

iii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi;*

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

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbgħa (4) ta' Mejju 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 erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, l-esponenti jeċepixxi l-improponibbilita' tal-azzjoni odjerna f'każ li ġiet mibdija minn rikorrenti li jirrisjedu barra minn Malta,*

stante li jekk dawn huma assenti minn Malta, l-azzjoni kellha tiġi mibdija minn madatarju f'isimhom;

b. *Illi preliminarjament, r-rikorrenti jeħtieġ li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-"fond numru mija u ħamsa u erbgħin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien, jappartjeni lilhom;*

c. *Illi preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

d. *Ili preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

e. *Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*

f. *Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijeit imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti, u dan dejjem skond il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

g. *Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;*

h. *Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u m'humiex jiġu mittiefsa;*

i. *Illi bla ħsara għas-suespost, mil-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

j. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrent u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

k. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987).*

Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

l. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, wieħed ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat jew li m'għandux rimedju effettiv. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lil Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;*

m. *Bla ħsara għall-premess u b'referenza għal fejn qed tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif sanċiti taħt l-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

n. *Bla ħsara għal dak kollu diġa eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif sanċit taħt l-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilita' ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;*

o. *Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, dato ma non concesso li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;*

p. *Illi bla ħsara għas-suespost, sa fejn ir-rikorrenti qed jagħmlu referenza għall-***Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali,*** jiġi eċċepit li ma hemmx ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemmx diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Sabiex ir-rikorrenti jkunu jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, jeħtieġ li jippruvaw li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti tapplika indiskriminatament għal kull kirja residenzjali li daħlet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li huma ġew żvantaġġati meta mqabbla ma' ħaddieħor, għaliex dak il-ħaddieħor u cioe sidien li għandhom proprjeta' b'kirja residenzjali protetta ġew u qegħdin jiġu trattati eżattament bħalhom. Għaldaqstant, ma hemmx vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;*

q. *Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

r. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

s. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponenti iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprejta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

t. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

6. Finalment, b'risposta datata disgħa u għoxrin (29) t'Awwissu 2023, l-intimati **Joseph Cuthbert u Catherine Cuthbert** eċċepew:

a. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

b. *Illi l-esponenti dejjem mxew skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-liġi, u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin. Għaldaqstant, l-intimati ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'għandhom jiġu kkundannati responsabbli għad-danni. Konsegwentement, l-intimati lanqas ma għandhom jinżammu responsabbli sabiex iħallsu xi*

kumpens bħala danni jew saħansitra li jiżgumbrawhom mill-fond de quo u konsegwentement jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;

c. *Illi għandu wkoll jingħad illi l-esponenti għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti tevalwa l-valur lokatizju tal-istess fond;*

d. *Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera, u għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*

e. *Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk ma għandhom isofru l-ebda konsegwenza u bl-ebda mod ma jiġu kkundannati responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi jħallsu xi kumpens in linea ta' danni jew li jiżgombrawhom mill-fond de quo li jservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom;*

f. *Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu dikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati iħallsu kumpens, jew addirittura jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u lanqas ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;*

g. *Illi m'hemm ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenti, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u*

raġjonveolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

h. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema liġi daħlet fis-seħħ fl-10 ta' April 1959 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

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

j. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenti jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

k. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

l. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' '**Amato Gauci vs Malta**' rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet '**Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et**' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

m. *Illi għaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

n. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni.*

Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalita' li jogħġobha tordna kumpens u tillikwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;

o. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u cioe tal-Att tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008 u dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;*

p. *Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali);*

q. *Illi din hija l-unika residenza tal-eċċipjenti li huma persuni ta' ċerta eta' u li għandhom jkollhom is-serħan tal-moħħ li mhux ser jiġu żgumbrati minn darhom li ilhom jikkupaw għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin u f'dan ir-rigward irid jittieħed kont tal-fatt illi l-hardship li jistgħu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistgħu jsofru r-rikorrenti;*

r. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettattiva leġittima tagħhom li jkomplu jikru l-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għanudx mezzi alternattivi sabiex jipprovdi għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

s. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69 b'mod speċjali l-introduzzjoni ta' l-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu l-atturi. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-inkwilini Cuthbert jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

t. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbilta' tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser iġarrbu piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhomx jerfgħuh huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adegwati;*

u. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

7. Waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar il-ħamsa (5) ta' Diċembru 2023.

Il-Qorti

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

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

11. Rat id-digriet tagħha stess tat-tletin (30) ta' Mejju 2023 illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti magħmula permezz ta' rikors datat tnejn (2) ta' Mejju 2023, sabiex issir korrezzjoni fl-okkju tal-kawża odjerna, b'dana illi kunjom ir-rikorrenti *Isabella* jiġi jaqra *Wilson* flok *Slater*, u sabiex tidħol ir-rikorrenti Valerie Gatt;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Joseph u Catherine Cuthbert**;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-għoxrin (20) t'Ottubru 2023, fejn inħatar il-Perit David Pace bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021;

14. Rat in-nota tal-intimati konjuġi Cuthbert illi permezz tagħha ppreżentaw: (a) affidavit ta' **Joseph Cuthbert** (**Dok JC1** a fol 66-67 tal-proċess); (b) affidavit ta' **Catherine Cuthbert** (**Dok JC2** a fol 68 tal-proċess); u (c) kopja tal-ktieb tal-kera mis-sena 1995 sas-sena 2022 (**Dok JC3** a fol 69 *et seq* tal-proċess);

15. Rat ir-rapport tal-**Perit David Pace** a fol 80 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar il-ħamsa (5) ta' Diċembru 2023;

16. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha għamlu xi domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, a fol 91-92 tal-proċess;

17. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għad-domandi in eskussjoni magħmula lilu mir-rikorrenti, a fol 95 tal-proċess;

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrent **Saviour Formosa**, prodott mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Marzu 2024 in kontro-eżami[1];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 98 *et seq* tal-proċess

19. Rat illi r-rikorrenti ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet finali, minkejja illi ġie konċess lilhom terminu mill-Qorti sabiex fih jagħmlu dan;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tlettax (13) ta' Ġunju 2024, a fol 102 *et seq* tal-proċess;

21. Rat illi l-intimati konjuġi Cuthbert ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet finali, minkejja illi ġie konċess lilhom terminu mill-Qorti sabiex fih jagħmlu dan;

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

23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Uħud mir-Rikorrenti jirrisjedu barra minn Malta</u>

24. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-azzjoni odjerna ġiet mibdija minn għadd ta' persuni li ma jirrisjedux f'Malta, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dana illi l-azzjoni odjerna ma tistax treġi f'isem dawn ir-rikorrenti;

25. L-Artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi l-preżentata tal-iskritturi tista' ssir minn, *inter alia*, **prokuratur** ta' persuni li jinsabu barra mill-Gżira ta' Malta u Għawdex, u huwa għalhekk illi l-Avukat tal-Istat qiegħed jissolleva din l-eċċezzjoni; madanakollu, din il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat għas-segwenti raġunijiet:

26. Fl-ewwel lok, għalkemm jirriżulta illi r-rikorrenti Isabella Wilson u Maria Odette Hurst jirrisjedu fl-esteru[2], ma jirriżultax mill-atti jekk effettivament dakinhar illi ġiet intavolat il-kawża odjerna kinux Malta jew le, b'dana illi m'hemm ebda mod illi wieħed jista' jikkonkludi illi dawn iż-żewġ rikorrenti kienu assenti minn Malta nhar is-sebgħa u għoxrin (27) t'April 2023;

27. Fit-tieni lok, anke jekk għall-grazzja tal-argument dawn iż-żewġ rikorrenti ma kinux f'Malta nhar is-sebgħa u għoxrin (27) t'April 2023, l-Artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid ukoll illi l-preżentata ta' skrittura tista' ssir *"minn prokuratur legali"*, u huwa dan illi effettivament seħħ fil-każ odjern. Isabella Wilson u Maria Odette Hurst huma tnejn minn seba' rikorrenti, iżda jidher illi kienet il-PL Joeline Pace Ciscaldi illi ppreżentat ir-rikors promotur. Għalhekk ma jistax jingħad illi din il-preżentata kienet tmur kontra l-Artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

28. Fit-tielet lok, l-Artikolu 180 tal-Kap 12 jittratta biss il-preżentata tal-iskritturi, u ma jittrattax dwar min jista' jew ma jistax jiftaħ kawża fil-Qrati Maltin. *Ubi lex voluit dixit*, u infatti l-liġi tipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn ċertu persuni ma jistgħux joqogħdu f'kawża bħala atturi jew konvenuti[3]; iżda dan mhux il-każ f'sitwazzjonijiet bħal dik odjerna;

29. Finalment, issir referenza għal dak illi ngħad fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Gian Domenico Sarti vs Palazzo Events Limited[4]***:

> *Il-liġi proċedurali tagħna mkien ma tgħid li min jiftaħ kawża jrid ikun f'Malta f'kull waqt tagħha, u lanqas ma torbot espressament lil parti bħal dik li tħalli 'l min jidher minflokha tul iż-żmien li ma tkunx tinsab f'Malta. Kif sewwa ssemma fil-kawżi ċitati minn Palazzo, il-ħatra espressa ta' mandatarju minflok il-parti attriċi li tkun*

[2] Vide xhieda ta' Saviour Formosa a fol 99 tal-proċess
[3] Ara l-Art 1866 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta
[4] Ċit Nru 733/2013, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 6 ta' Marzu 2014

temporanjament imsiefra minn Malta mhijiex iżjed minn "prassi (li) għandha aspetti prattiċi u ekwi tagħha". Dan jingħad għaliex huwa mifhum u ilu jkun aċċettat li, għall-finijiet tal-attijiet tal-kawża, l-avukat tal-parti attriċi jitqies bħala mandatarju ta' dik il-parti;

30. Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat għandha tiġi **respinta**.

B. Prova ta' Titolu

31. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom, u fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jsostni illi l-esebizzjoni in atti ta' dikjarazzjonijiet *causa mortis* m'humiex suffiċjenti bħala prova ta' titolu;

32. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[5]:

> *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.*

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

33. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[6], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[7], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

34. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[8] 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.*

---

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

> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

35. Din il-Qorti rat illi minbarra ż-żewġ dikjarazzjonijiet *causa mortis* annessi mar-rikors promotur bħala **Dok SF1** u **Dok SF2**, illi fihom ġie dikjarat illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu tal-kawża odjerna mill-wirt tal-ġenituri tagħhom, l-intimati wkoll jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera. Infatti, fl-affidavit tiegħu, **Joseph Cuthbert** jgħid, *"l-kirjiet dejjem, ġew imħallsa direttament lil sid il-kera, u coje lis-Sinjur u is-Sinjura Formosa, li jiġu il-ġenituri tas-sidien preżenti"*[9];

36. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat, b'dana illi t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat għandha tiġi wkoll **respinta**.

C. L-Intimati Cuthbert dejjem imxew mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi

37. L-intimati Cuthbert jeċċepixxu illi huma mxew mad-disposizzjonijiet tal-liġi, u m'għandhomx isofru konsegwenzi ta' dan, u/jew jiġu kkundannati responsabbli għad-danni;

38. Il-Qorti tirrikonoxxi illi huwa minnu illi l-intimati Cuthbert ma jistgħux iwieġbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta'

[9] **Dok JC1** a fol 66 tal-proċess

xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[10]:

> *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.*

39. 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-intimati Cuthbert mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

D. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

40. Mhuwiex ċar għal din il-Qorti jekk ir-rikorrenti humiex qed jallegaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biss, jew humiex qegħdin jallegaw ukoll leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-

[10] 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

Kostituzzjoni ta' Malta wkoll. Dan stante illi filwaqt illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jissemmiex fl-ewwel talba tar-rikorrenti, jissemma fit-tieni talba. Għall-fini ta' kjarezza u kompletezza, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tittratta l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, anke jekk mhux imsemmi fl-ewwel talba;

41. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *[...]*

42. L-Avukat tal-Istat jissolleva numru ta' eċċezzjonijiet rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fosthom illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta[11];

[11] Para 13 tar-risposta għar-rikors promotur

43. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

44. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[12]. Barra minn

[12] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*[13]

45. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

46. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, u konsegwentement **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

47. 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.*

[13] Rik Nru 89/2018/1, Qorti Kostituzzjonali, 8 t'Ottubru 2020. Ara wkoll Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020; u Rik Nru 321/2021/1, ***Maria Dolores Cassar vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

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.

48. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[14]:

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).

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

49. 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.

50. 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***[15] 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;

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

51. 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;

52. 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;

53. 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.*[16]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[17] 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*

[16] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[17] 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***[18] 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-

[18] 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***[19], *"[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."*;

54. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

[19] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[20] 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;

55. 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.*

56. 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***[21]:

> *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'.*

57. 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;

58. 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***[22] 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.*

---

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

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

59. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[23]:

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

[23] 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.

60. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti u kienet tiġi perċepita mill-ġenituri tagħhom, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera esebiti bħala **Dok JC3** a fol 69 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' €104.82 kull sitt xhur, jew **€209.64 fis-sena**[24]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[25];

61. In oltre, ġialadarba l-intimati Cuthbert kienu diġa jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuti bħala inkwilini, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[26] 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:*

62. 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

[24] A fol 75 tal-proċess
[25] A fol 82 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €5,546 fis-sena.
[26] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

Tekniku fir-rapport tiegħu[27]. 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;

63. Madanakollu, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat u l-intimati Cuthbert in kwantu jeċċepixxu illi s-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;

64. 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 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[28]. Ir-rikorrenti għamlu wkoll użu mir-rimedju mogħti lilhom mil-liġi, stante illi intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'Rikors Nru 236/2023[29];

65. 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

[27] A fol 82 tal-proċess
[28] Vide verbal a fol 62 tal-proċess
[29] Vide affidavit ta' **Joseph Cuthbert**, a fol 66 tal-proċess

illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom sa mill-1987[30]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif*

[30] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 62 tal-proċess

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.

67. 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***[31]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

68. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet 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-

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

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;

69. 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**.

F. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

70. Fil-korp tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Madanakollu, sussegwentement, la jagħmlu referenza għal dawn iż-żewġ provvedimenti fil-liġi fit-talbiet tagħhom, u wisq u wisq inqas iġibu prova f'dan ir-rigward u/jew jelaboraw dwar ir-raġuni illi għaliha qed jallegaw illi ġew leżi dawn iż-żewġ drittijiet fundamentali tagħhom;

71. Konsegwentement, din il-Qorti ssibha impossibbli illi tagħmel konsiderazzjonijiet f'dan ir-rigward, u sejra tastjeni milli tittratta l-istess.

G. Likwidazzjoni ta' Kumpens

72. 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;

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

74. 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[32];

75. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond bħala eredi universali t'ommhom Elena Formosa[33]. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[34], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[35], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[36], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[37]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[38] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[39], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minn ommhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

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

---

32 Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 62 tal-proċess
33 Vide **Dok SF1** u **Dok SF2** annessi mar-rikors promotur, a fol 5 *et seq* tal-proċess
34 Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
35 Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
36 Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
37 Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
38 Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
39 Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

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

78. Skont il-**Perit Tekniku David Pace**[40], 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	€ 527
1992	1996	€ 866
1997	2001	€ 1,549
2002	2006	€ 1,908
2007	2011	€ 3,212
2012	2016	€ 3,079
2017	2020	€ 4,818
2021		€ 5,546
	Ammont Globali	**€ 85,341**

79. 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***[41], 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*

[40] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 62 *et seq* tal-proċess.
[41] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

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

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku da parti tar-rikorrenti, illi, fil-fehma tal-Qorti ġew risposti b'mod sodisfaċenti. Ir-rikorrenti jannettu mar-rikors promotur rapport peritali *ex parte*[42], liema rapport iżda ma ġiex maħluf mill-Perit illi allegatament irrediġieh. Lanqas saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, u fin-nuqqas tagħhom illi

[42] **Dok SF7** a fol 30 *et seq* tal-proċess

jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet, ir-rikorrenti fl-ebda punt ma kkontestaw ir-risposti mogħtija mill-Perit Tekniku għad-domandi in eskussjoni. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, 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;

80. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[43] illi l-kera, kif anke miġbura fil-qosor fil-prospett immarkat **Dok SF6** a fol 29 tal-proċess, globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **€3,687.16**;

81. 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.

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

(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)]

82. 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***[44]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be*

[44] 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)

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***[45] 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***[46], 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."*;

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **<u>€3,687.16</u>**;

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€85,341</u>**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 85,341 – **30% għall-interess ġenerali** = € 59,738.70

€ 59,738.70 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =

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

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

€ 47,790.96

€ 47,790.96 - **€ 3,687.16 kera perċepita kif fuq maħdum** =

<u>€ 44,103.80</u>

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u erbgħin elf, mija u tliet Ewro u tmenin ċenteżmu (€ 44,103.80);**

84. 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;

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

H. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

86. 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 fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

87. Madanakollu, in vista tal-fatt illi din il-Qorti mhix ser tilqa' t-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom ibatu wkoll ftit mill-ispejjeż ġudizzjarji;

88. Din il-Qorti sejra għalhekk tordna illi r-rikorrenti jħallsu parti waħda minn sitta (1/6) tal-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ir-rimanenti ħames partijiet minn sitta (5/6).

Decide

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

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti,** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph Cuthbert (KI 726445M) u Catherine Cuthbert (KI 49844M) għall-fond numru mija u ħamsa u erbgħin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **limitatament sa Mejju 2021**, u b'hekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedji adegwati;

ii. Konsegwentement **tilqa' *in parte* t-tieni talba rikorrenti**, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' numru mija u ħamsa u erbgħin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **limitatament sa Mejju 2021**. Mill-kumplament **tiċħad** it-tieni talba rikorrenti in kwantu ssir referenza għal leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

iii. **<u>Tilqa’ t-tielet talba rikorrenti</u>** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet ta’ Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni ai termini tal-Liġi;

iv. **<u>Tilqa’ r-raba’ talba rikorrenti</u>** u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta’ **erbgħa u erbgħin elf, mija u tliet Ewro u tmenin ċenteżmu (€ 44,103.80)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta’ **tmint elef u ħames mitt Ewro (€ 8,500)**;

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

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

Tordna illi l-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti u ħames partijiet minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur