PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 151/2023 MS

Francesco Apap Bologna; Kristina Sant Cassia; James Apap Bologna; Stephanie Testaferrata Moroni Viani; Ann Apap Bologna

Vs.

Dr Joseph Zarb Adami; Joan Zarb Adami; L-Avukat tal-Istat

Illum, 23 ta' Settembru, 2024

Kawża Numru: 1K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-28 ta' Marzu, 2023 li bih wara li ppremettew:

> Illi r-rikorrenti ghajr ghal Ann Apap Bologna, huma lkoll koproprjetarji tal-fond 7, Santa Sofija, Mdina filwaqt li r-rikorrenti Ann Apap Bologna hi l-uzufruttwarja tal-istess proprjeta'.

Illi dan il-fond kien jappartjeni lil Barunessa Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez, u originarjament kien jifforma parti minn fond ikbar ossija Palazzo Santa Sofia (li maz-zmien kien gie maqsum u soggett ghal kirjiet separati, fejn il-fond mertu ta' din il-kawza huwa l-fond 7, Triq Santa Sofija, L-Imdina).

Illi Frances Chesney Sceberras D'Amico Inguanez mietet fit-12 ta' Jannar 1981 (certifikat tal-mewt anness **Dok F1**) u halliet bhala eredi universali taghha lil Baruni Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez skont l-ahhar testment taghha datat 5 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona (ricerki testamentarji sigrieti u pubblici annessi **Dok F2 u F3**, u testment **Dok F4**).

Illi ghalhekk dan il-fond intiret mill-Baruni Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez, u gie debitament denunzjat (estratt mid-denunzja anness u markat **Dok F5**).

Illi l-Baruni Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez miet fis-7 ta' Settembru 2021 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness **Dok F6**).

Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tad-defunt Baruni Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez (kopja annessa **Dok F7** u **Dok F8** rispettivament), huwa rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard datat 7 ta' Frar 2018 (kopja annessa **Dok F9**).

Illi ai termini tat-testment Dok F9, il-Baruni Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez iddispona mill-wirt tieghu billi *inter alia* halla b'titolu ta' legat a favur l-erba' uliedu u cioe' ir-rikorrenti Francesco Apap Bologna, Kristina Sant Cassia, James Apap Bologna u Stephanie Testaferrata Moroni Viani l-proprjeta' surreferita (bid-drittijiet u pretensjonijiet kollha relattivi) u dan kif jirrizulta ahjar taht Artikolu 6 tal-istess testment. Din il-proprjeta' hi soggetta ghall-uzufrutt tar-rikorrenti Ann Apap Bologna u dan skont Artikolu 5 tat-testment, liema Ann Apap Bologna hija wkoll l-eredi universali tieghu skont Artikolu 16.

Illi l-proprjeta` giet debitament dikjarata fil-causa mortis datat 1 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, estratt anness **Dok F9A**.

Illi permezz ta' ftehim datat 22 ta' Awwissu 1983 (kopja annessa **Dok F10)** il-fond mertu ta' din il-kawza cioe` 7, Triq Santa Sofija, l-Imdina gie mikri a favur l-intimati Dr Joseph Zarb Adami u Joan Zarb Adami versu kera ta' LM

30 (EUR 70) fis-sena liema intimati ghadhom jikru dan il-fond sal-gurnata tal-lum.

Illi ghalhekk dan il-fond huwa soggett ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta stante li din il-kirja giet fis-sehh ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew imgeghla jibqghu jircievu ammont ta' kera ferm baxx minghajr ebda possibbilta' li jziedu l-ammont tal-istess meta u kif jixtiequ huma, hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja hu kompletament f'idejn l-Istat tant li skont il-ligi prezentement il-kirja tammonta biss ghal EUR 217.66 u/jew somma verjuri fis-sena.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti (u l-predecessur fit-titolu taghhom) gew imgeghla kontra r-rieda taghhom jibqghu jgeddu l-kera versu l-istess rata skont il-provvedimenti tal-ligi ghal ghexieren ta' snin u dan minghajr ebda prospett li xi darba din l-istess kirja tigi terminata.

Illi kien biss fis-sena 2009, snin wara li nholqot il-kera li l-Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhar-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonoxximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex il-kera tizdied.

Illi minkejja dawn l-emendi, ir-rikorrenti xorta wahda ghadhom qeghdin ibatu l-pregudizzju serju hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligi hekk kif il-kera baqghet baxxa hafna u dan bi hsara ghar-rikorrrenti.

Illi oltre' hekk ir-rikorrenti u l-predecessur taghhom ma kellhomx ghad-disposizzjonijiet taghhom rimedju effettiv stante li qatt ma setghu jzidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li huma setghu effettivament jircievu huwa dak kif kostrett bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Aktar minn hekk il-legislatur naqas ghal kollox milli jintroduci xi tip ta' rimedju effettiv sabiex jindirizza bis-shih il-pregudizzju li r-rikorrenti u predecessur taghhom soffrew (u ghadhom qeghdin isofru) minhabba din l-interferenza kontinwa fid-drittijiet ghat-tgawdija libera ta' hwejjighom

fejn ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx ghazla ghajr li jirrikorru ghal dawn il-proceduri.

Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kawza **Amato Gauci vs Malta** numru 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza **Zammit and Attard Cassar vs Malta** (30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.

Illi jirrizulta b'mod car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Il-fatt li bilanc certament mhemmx f'dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li qieghda tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien jistghu jiksbu li kieku huma jikru l-fond fis-suq miftuh li mhux regolat mill-protezzjoni li l-Kap 69 jaghti lill-inkwilini.

Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet **'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien u dan kif anke gie deciz recentement minn din l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet "**B. Tagliaferro & Sons Limited vs L-Avukat tal-Istat et"** (rikors nru 23/2020JVC).

Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C ftit li xejn ghamlu sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li kienu u ghadhom qeghdin ibatu r-rikorrenti (u l-predecessur fit-titolu taghhom qabilhom) hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa baqghet u dan anke in vista tal-fatt li z-zidiet fil-kirja jigu mahduma fuq il-kera precedenti u cioe' fuq ammont li fih innifsu huwa baxx ferm.

Illi fil-kaz Zammit and Attard Cassar v Malta hawn fuq citat, l-Qorti Ewropea irrimarkat :-
"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite

the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"

Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iz-zieda baxxa ma ghamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax stagnata.

Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistghux ma jinnutawx li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li r-rikorrenti qeghdin isoffru vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma qeghdin jigu sforzati jibqghu jikru l-fond taghhom l-okkupanti Zarb Adami versu kera baxxa ferm liema kera kienet kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll baqa' persistenti sa zminijiet ricenti.

Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza wkoll ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet '**Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM), '**Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u **'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jaghtu dritt ta' rilokazzjoni ghal zmien indefinit lill-inkwilini u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi minkejja li ricentement il-legislatur introduca l-Att XXIV tas-sena 2021, xorta wahda:
Illimitat iz-zieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond
L-okkupanti Zarb Adami baqghu jigu rikonoxxuti bhala inkwilini protetti ghal zmien indefinit.

Il-legislatur naqas ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passati ta' kera baxxa u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti.

Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-crikostanzi, inkluz izda mhux limitatament:
Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom surreferita.
Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u qeghdin ibatu l-interferenza fid-drittijiet taghhom inkluz telf ta' kera li soffrew u qeghdin isofru r-rikorrenti.

Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimati Zarb Adami qeghdin ukoll jigu konvenuti f'din il-kawza unikament ghall-integrita' tal-gudizzju u senjatament ai fini tal-access tal-Perit Tekniku.

Illi ghalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenuti Zarb Adami ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u certament mhux mir-rikorrenti.

Illi in vista tas-suespsot qieghda ssir il-kawza odjerna.

ir-rikorrenti għaddew biex talbu lil din il-Qorti, previa kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C ivvjolaw u jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz 7, Triq Santa Sofija, Mdina kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.

2. Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u ghadhom qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta perit nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet legali.

   Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fl-10 t'April 2023[1], li permezz tagħha ġie eċċepit:

   1. Illi jirrizulta ex admissis mir-Rikors promotur li r-rikorrenti odjerni akkwistaw id-drittijiet taghhom fuq il-fond de quo qua padruni fis-7 ta' Settembru 2021, **qua legatarji**, salv ghar-rikorrenti Ann Apap Bologna. Dan ifisser illi r-rikorrenti salv Ann Apap Bologna ma jistghux jippretendu li gew lezi xi drittijiet fundamentali taghhom qabel din id-data, u konsegwentement lanqas jistghu jippretendu xi forma ta' kumpens ghal kwalunkwe allegata lezjoni li tkun sehhet qabel ma saru sidien.

   2. Illi in vista ta' dan, jigi eccepit li r-rikorrenti Ann Apap Bologna m'ghandhiex l-interess guridiku jew ahjar, il-*victim status* necessarju biex tippromwovi din il-procedura u dan stante li l-fond de quo ma jifformax parti mill-massa ereditarja li hija wirtet, izda inghata lir-rikorrenti l-ohra b'legat.

   3. Illi r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu mir-rimedji ordinarji a dispozizzjoni taghhom. Peress illi l-emendi ghall-Kap. 69 dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021, u dan qabel ma' akkwistaw id-drittijiet taghhom fuq dan il-fond, huma setghu javvallaw ruhhom bir-rimedji hemm moghtija biex itejbu s-sitwazzjoni taghhom, izda dan m'ghamluhx u pprocedew b'din il-kawza kostituzzjonali minflok. Ghaldaqstant dina l-Onorabbli Qoti hija mistiedna sabiex tiddeklina milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din il-kawza, u dan a tenur ta' l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

   4. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, u **fil-mertu**, ma jirrizultax illi xi drittijiet fondamentali appartenenti lir-rikorrenti ghat-tgawdija tal-fond de quo kif sanciti mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja gew lezi. Dan jinghad ukoll fl-isfond li hija

[1] A fol.49.

gurisprudenza kostanti li l-emendi tas-sena 2021 tal-Kap. 69 jitqiesu rimedju xieraq ghas-sidien.

5. Illi jsegwi li ma hemm ebda kumpens li l-esponenti ghandu jaghmel tajjeb ghalih, u qieghed minn issa joggezzjona, fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz, ghal hatra ta' kwalunkwe perit u l-ispejjez li tali nomina ggib maghha, stante li inutilita` ta' tali nomina ghar-ragunijiet hawn fuq premessi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-intimati Zarb Adami fil-21 t'April 2022[2], li biha huma eċċepew hekk:

1. Illi preliminarjament l-esponenti ma humiex il-legittimi kuntraditturi tat-talbiet attrici u fil-fatt ma kien hemm ebda htiega li esponenti jigu mharrka bhala konvenuti f'din il-kawza billi din hija kawza ghall-kumpens ghall-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u fil-fatt it-talbiet attrici kollha jirrispondi ghalihom l-Istat, u fil-fatt anki l-atturi jindirizzaw it-talba attrici ghall-kumpens kontra l-intimat Avukat tal-Istat u f'paragrafu 26 tar-rikors kostituzzjonali jghidu illi *"l-intimati Zarb Adami qeghdin jigu konvenuti f'din il-kawza unikament ghall-integrita` tal-gudizzju u senjatament ai fini tal-access tal-Perit Tekniku."*

2. Illi l-intimati jokkupaw il-fond mertu tal-kawza bin-numru sebgha (7), Triq Santa Sofija, l-Imdina, flimkien ma' binhom Francis Zarb Adami, bhala r-residenza ordinarja taghhom u ilhom jirrisjedu fl-istess fond minn meta gie konkluz il-ftehim lokatizju tat-22 ta' Awissu 1983 (**Dok. F10** anness mar-rikors kostituzzjonali) u dan meta l-awtur tar-rikorrenti il-mejjet Baruni Carmel Apap Bologna MD kien offra li jikri l-fond lill-intimat Dr. Joseph Zarb Adami MD u martu l-intimata Joan Zarb Adami, u dan fi zmien meta l-Kap. 69 kien diga *in vigore*. Tul il-kors tal-lokazzjoni l-esponenti dejjem hallsu l-kera u wettqu l-obbligi taghhom bhala inkwilini.

3. Illi mindu dahal fis-sehh l-Att Numru XXIV tal-2021 ma jistax jinghad illi d-disposizzonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti

[2] A fol.52.

fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja billi tal-Att Numru XXIV tal-2021 izomm il-bilanc mehtieg bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u ghalhekk l-intimati ghandhom id-dritt li jkompu jgeddu l-lokazzjoni ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta salv id-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Att Numru XXIV tal-2021.

4. Illi ghar-rigward l-ispejjez tal-kawza, it-talba attrici dwar l-ispejjez ghandha tigi michuda in kwantu diretta kontra l-esponenti kemm ghaliex ma humiex l-esponenti li jahtu ghall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll ghaliex l-esponenti ma kellhomx ghalfejn jigu mharrka f'kawza bhal din fejn qed jintalab biss il-hlas ta' kumpens mill-Istat ghas-snin li matulhom qed jigi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jitressqu skond il-ligi.

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha r-rikorrenti jilmentaw minn ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-fond bin-numru sebgħa (7) fi Triq Santa Sofija fl-Imdina (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"), kif protett mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, u minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"). Jilmentaw ukoll li bl-emendi li twettqu bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-qagħda tagħhom ma tjibitx, filwaqt li d-dritt tal-intimati Zarb Adami li jkomplu jokkupaw il-Fond bl-istess titolu ta' kera baqa' mmutat.

8. Illi l-fatti rilevanti li jemerġu mill-provi akkwiżiti jistgħu jiġu ri-assunti kif ġej:

- ir-rikorrenti jsostnu li l-Fond kien jappartjeni lil Frances Chesney Sciberras D'Amico Inguanez, li mietet xebba fit-12 ta' Jannar, 1981[3]. Is-suċċessjoni tagħha jirriżulta[4] li kienet regolata minn testment pubbliku riċevut min-Nutar Alexander Sciberras Trigona fil-5 ta' Mejju 1979[5], li permezz tiegħu hija ħassret it-testment preċedenti li għamlet, u fost laxxiti oħrajn, innominat bħala werriet tagħha lit-Tabib Carmel Apap Bologna;
- il-Fond kien ġie debitament dikjarat fid-denunzja tas-suċċessjoni konsegwenti għall-mewt ta' Frances Chesney Sciberras D'Amico Inguanez[6];
- it-Tabib Carmelo Apap Bologna miet fis-7 ta' Settembru, 2021[7], u s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment pubbliku konfezzjonat min-Nutar Pierre Attard fis-7 ta' Frar, 2018[8]. Permezz tiegħu[9], fost laxxiti oħrajn, huwa ħalla l-użufrutt favur ir-rikorrenti Ann Apap Bologna fuq dak l-attiv mill-eredità tiegħu li ma ġiex imħolli lilha fi pjena proprjetà[10]. Il-Fond, fost beni oħra, tħalla lill-erba' wliedu r-rikorrenti l-oħrajn b'legat, f'ishma ndaqs bejniethom, permezz tas-Sitt Artikolu tat-testment preċitat. It-testatur imbagħad innomina bħala uniku eredi tiegħu lir-rikorrenti martu Ann Apap Bologna, permezz tas-Sittax-il Artikolu tat-testment tiegħu. Ir-rikorrenti wettqu d-debita dikjarazzjoni *causa mortis* permezz tal-att riċevut min-Nutar Pierre Attard fl-1 ta' Settembru, 2022[11];
- il-Fond jidher li kien mikri mit-Tabib Apap Bologna lill-intimati Zarb Adami permezz ta' skrittura privata datata 22 t'Awwissu 1983[12] versu l-kera ta' Lm30 fis-sena[13], «*subject to revision after 2 years*», pagabbli kull sena bil-quddiem;
- ma jidhirx li r-reviżjonijiet prospettati fl-iskrittura preċitata ġew attwati[14];

[3] Ara fol.8.
[4] Ara r-riċerki testamentarji pubbliċi, a fol.9, u dawk sigrieti, a fol.12.
[5] A fol.13.
[6] Ara fol.20.
[7] Ara fol.21.
[8] Ara r-riċerki testamentarji eżebiti a fol.22 u 24.
[9] Ara fol.25.
[10] Ara l-Ħames Artikolu tat-testment.
[11] A fol.34.
[12] A fol.47.
[13] Ara wkoll ix-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Francesco Apap Bologna, a fol.62-63.
[14] Ara l-leġer eżebit mir-rikorrenti, a fol.66-74.

- irriżulta wkoll li qabel il-kiri tal-Fond lill-intimati Zarb Adami, l-Fond kien mikri lil membri tal-familja oħrajn tal-intimata, sa minn żmien ilu[15].

9. Illi hekk esposti l-fatti tal-każ, imiss issa li l-Qorti tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-meritu.

Ikkunsidrat:

10. Illi fid-dawl tal-fatti li jirriżultaw ippruvati kif fuq spjegat, il-Qorti jidhrilha li r-rikorrenti seħħilhom tassew juru t-titolu tagħhom fuq il-Fond. Seħħilhom juru wkoll li l-Fond huwa tassew soġġett għal kirja li hija protetta permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Dawn il-provi però jwasslu wkoll lill-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn saru mir-rikorrenti wlied it-Tabib Carmelo Apap Bologna.

11. Illi r-raġuni għal din id-deċiżjoni hi li l-provi prodotti juru bl-aktar mod ċar li għaż-żmien rilevanti, il-Fond kien jappartjeni lit-Tabib Carmelo Apap Bologna, li miet f'Settembru, 2021. Għalhekk it-Tabib Carmelo Apap Bologna miet <u>wara</u> d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

12. Din il-Qorti diġà qieset, f'deċiżjonijiet oħrajn mogħtija minnha, li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ġie mdaħħal fil-liġi ordinarja mekkaniżmu li permezz tiegħu il-kera perċepibbli b'rabta ma' lokazzjoni protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza tista' tiġi riveduta b'riferenza għall-valur tal-proprjetà. Il-vjolazzjoni tad-drittijiet tal-possessuri ta' fondi mmobbli milquta bl-Ordinanza kienet dejjem tinstab b'konsegwenza tal-fatt li dik il-leġiżlazzjoni ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu. Għandu loġikament isegwi li bil-promulgazzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[16], u kif ukoll mill-Qorti

---

[15] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-intimat Zarb Adami, a fol.105.
[16] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).

Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Rizzo and Others vs. Malta***, li ġie deċiż fis-16 ta' Jannar, 2024[17].

13. Isegwi minn dan li ma kien hemm ebda vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti wlied it-Tabib Apap Bologna għaż-żmien li ġie wara l-mewt tiegħu. Dan huwa rikonoxxut mir-rikorrenti stess, li fil-paragrafu wieħed u għoxrin tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom isostnu li l-vjolazzjoni għandha tinstab biss għaż-żmien li jasal sat-28 ta' Mejju 2021, u ċjoè l-jum meta ddaħħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

14. Għalhekk l-uniku persuna li għandha l-jedd li tressaq xi lment fir-rigward taż-żmien li fih kien ħaj it-Tabib Carmelo Apap Bologna hija l-armla tiegħu, li hi l-werrieta tiegħu. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom[18]. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[19], ġie osservat li:

> …il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

15. Kif osservat fid-deċiżjoni appena ċitata, id-dritt tas-suċċessur li jitlob il-kumpens li jmiss għaż-żmien li fih il-fond kien għadu jappartjeni lill-awtur tiegħu huwa marbut mal-fatt ġuridiku li, minħabba l-leżjoni mġarrba mill-istess awtur fit-titolu, l-patrimonju li miss lis-suċċessur huwa anqas milli kien ikun kieku dik il-vjolazzjoni ma

[17] Ara, b'mod partikolari, §§45-46 ta' din id-deċiżjoni.
[18] Ara per eżempju d-deċiżjonijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/5/2021) u ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022).
[19] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

seħħitx. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023):

> Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

16. Din il-Qorti diġà tat il-fehma tagħha li fejn proprjetà tkun soġġetta għal użufrutt[20], huwa biss l-użufruttwarju li jista' jilmenta dwar l-effetti tal-Ordinanza, għaliex is-sid huwa diġà kompletament imneżża' mit-tgawdija tal-proprjetà b'effett tal-istess użufrutt. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jissottomettu li l-preżenza ta' wlied it-Tabib Carmel Apap Bologna hija neċessarja f'din il-kawża peress li huma s-sidien għera tal-Fond. Il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. Fl-ewwel lok għaliex fiż-żmien li matulu r-rikorrenti qed jallegaw li seħħet vjolazzjoni, huma ma kienux is-sidien għera tal-Fond, għaliex it-Tabib Carmel Apap Bologna kien għadu ħaj. Fit-tieni lok, anki kieku stess dan kien il-każ, l-użufruttwarja setgħet dejjem taġixxi mingħajr il-ħtieġa tal-parteċipazzjoni jew tal-adeżjoni ta' wliedha s-sidien għera. Fuq kollox, l-uniku persuna li hija leġittimata biex taġixxi bħala rikorrenti fi proċeduri dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali hija biss il-persuna li d-drittijiet tagħha jkunu qed jinkisru.

17. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti Ann Apap Bologna m'għandhiex il-jedd li tippretendi l-kumpens dwar il-fond li kien imiss lit-Tabib Carmel Apap Bologna, għaliex il-Fond ġie legat lir-rikorrenti l-oħrajn u għalhekk mhux parti mill-massa ereditarja li wirtet hija. Dan però mhux korrett. Il-kumpens imiss lill-werriet irrispettivament minn min jiret il-fond li dwaru tkun seħħet il-vjolazzjoni dwar il-jeddijiet fondamentali. Jekk, per eżempju, is-sid ikun ġarrab il-vjolazzjoni fid-drittijiet tiegħu dwar fond li huwa sussegwentement biegħ lil terz, huwa xorta jkollha l-jedd jistenna kumpens għaż-żmien li huwa ġarrab dik il-vjolazzjoni. Huwa dan il-jedd

[20] ***Gladys Sant Fournier et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 12/1/2024).

għall-kumpens li jiġi trażmess lill-eredi, u dak il-jedd ma jiġix trasferit lill-akkwirent b'titolu partikolari, kif inhuwa l-legatarju, imma jmiss lill-werriet.

18. Illi għalhekk il-kawża tissokta biss sa fejn saret mir-rikorrenti Ann Apap Bologna.

Ikkunsidrat:

19. F'dan l-istadju huwa opportun li l-Qorti tqis l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar in-nuqqas tar-rikorrenti li jutilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom. F'din l-eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat jirreferi għall-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021, li għalihom il-Qorti diġà għamlet riferenza.

20. Il-Qorti tqis din l-eċċezzjoni karenti minn fondament. L-azzjoni ntrodotta bl-emendi msemmija, jekk eżerċitata b'suċċess, topera r-reviżjonijiet fil-kondizzjoni tal-kera *ex nunc*, u għalhekk ma toffri ebda rimedju għaż-żmien li matulu s-sid jew l-użufruttwarju jkun ġarrab vjolazzjoni fil-passat. Għalhekk din l-eċċezzjoni se titwarrab.

Ikkunsidrat:

21. Illi l-intimati Zarb Adami jsostnu wkoll li huma m'humiex il-leġittimi kontradittturi tal-azzjoni tar-rikorrenti.

22. Għalkemm il-Qorti tifhem li l-vjolazzjoni li minnha jilmentaw ir-rikorrenti ma ġietx ikkaġunata direttament mill-intimati Zarb Adami, u lanqas ma jistgħu jagħtu rimedju għaliha huma, dan però ma jfissirx li l-preżenza tagħhom fil-kawża m'hijiex neċessarja. Ġie diversi drabi deċiż li f'kawżi kostituzzjonali hemm aktar minn kategorija waħda ta' konvenuti. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[21] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-

[21] 7/12/1990 – Kollezz. Vol.LXXIV.i.261.

> kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

23. Fl-istess sens hija l-ġurisprudenza aktar riċenti (ara ***Mario Scicluna pro et noe vs. Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 31/5/2023).

24. Iktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha b'dan il-mod fid-deċiżjoni ***Francesco Apap Bologna et vs. Avukat tal-Istat*** (24/6/2024):

> Il-Qorti tosserva wkoll li f'kawżi ta' din ix-xorta il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju. Il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u likwidazzjoni ta' kumpens. Hija utli għas-sid sabiex dikjarazzjoni li l-inkwilin ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi tkun opponibbli għall-inkwilin ukoll.

25. Għalhekk, anki jekk din id-deċiżjoni donnha tgħid li l-preżenza tal-inkwilin mhux neċessarja f'kawżi ta' din ix-xorta, fl-istess *ratio* tissemma raġuni għaliex dik il-preżenza proċesswali hija utili għar-rikorrent. Din il-Qorti tosserva wkoll, b'żieda ma' dik ir-raġuni, li l-preżenza tal-inkwilin f'kawża bħal din hija mportanti wkoll għaliex fl-aħħar mill-aħħar f'din l-azzjoni ma jiġix deċiż biss jekk inkisirx dritt fondamentali. Bħala pre-rekwiżit għall-indaġni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali, il-Qorti għandha qabel xejn tiddeċiedi dwar it-titolu tar-rikorrent, kif ukoll dwar jekk l-inkwilin għandux kirja tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjata. Dak li se jiġi deċiż dwar l-istat legali tal-kirja għalhekk jinteressa bi kbir lill-inkwilin, li għalhekk għandu jkun preżenti fil-kawża biex jgħid tiegħu. Altrimenti jaf ikollok sitwazzjoni fejn Qorti waħda f'kawża kostituzzjonali li ssir mingħajr il-preżenza tal-inkwilin tikkonkludi li m'hemmx kirja protetta, mentri fi proċeduri ordinarji l-inkwilin ikun għadu fis-sitwazzjoni li jista' jiddefendi ruħu permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza –

antinomija din li tiġi evitata bil-fatt li l-inkwilin ikun ukoll jifforma parti mill-ġudizzju fil-kawża kostituzzjonali.

26. Għalhekk anki din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat:

27. Niġu mela għall-meritu.

28. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with

> particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[22]

29. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[23]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[24].

30. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

31. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

---

[22] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[23] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[24] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

32. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

33. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Zarb Adami u dik li, skont il-perizji ġudizzjarji tekniċi estiżi f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li t-Tabib Carmel Apap Bologna ġie deprivat mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejġu u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqu billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' jitqies adekwat.

34. Dan kollu għalhekk ifisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimati Zarb Adami l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, jkomplu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tiegħu, iwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lit-Tabib Apap Bologna rimedju biex jirċievi kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

35. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tiegħu ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk

bejn l-ammonti li, skont il-perizji tekniċi, kellhom jiġu perċepiti mill-awtur tar-rikorrenti kieku qiegħed il-Fond in kwistjoni għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-Fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

36. Għalhekk il-Qorti qed tasal għall-konklużjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tat-Tabib Carmel Apap Bologna, għal liema vjolazzjoni għandha l-jedd li tiġi kkumpensata biss ir-rikorrenti Ann Apap Bologna bħala werrieta tiegħu. Din il-vjolazzjoni bdiet isseħħ minn April 1987 sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, għar-raġunijiet li diġà ssemmew aktar kmieni. La l-Qorti qed tikkonkludi li l-vjolazzjoni ma baqgħetx isseħħ, ma hemm ebda ħtieġa li jingħataw ordnijiet skont l-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta.

37. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lir-rikorrenti Ann Apap Bologna.

38. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien

> relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

39. Illi f'din il-kawża, r-rikorrenti sostnew li l-valur lokatizju tal-Fond jiġi stmat mill-perit tekniku nominat mill-Qorti, kif diversament presjeduta, għal kull sena, u mhux b'intervalli ta' ħames snin kif solitament isir. Fid-deċiżjoni tagħha fil-każ ***Peter Bonnici pro et noe vs. L-Avukat tal-Istat et*** (22/1/2024), il-Qorti Kostituzzjonali osservat:

> Għalkemm mhux ser tiskarta l-insenjament f'**Cauchi v Malta**, il-Qorti tqis li l-Perit Tekniku, ibbażat l-istima tal-fond billi qieset il-valur fl-2020 u mxiet b'lura sena b'sena bi stima kalkolata fuq ir-rata ta' inflażżjoni. Mhux normali li l-kirijiet ikollhom reviżjoni tal-kera kull sena u solitament l-istimi ta' periti tekniċi jagħtu l-valur lokatiżju kull ħames snin. Hi l-fehma tal-Qorti li dan il-metodu ma sarrafx fi stima realistika relatata għaż-żminijiet ippreċedew l-2020 kif ukoll li *rental yield* ta' 5.8% matul it-tletin sena u fuqhom tal-istima hi għolja u inċerta. Għalhekk qed jitnaqqas persentaġġ ieħor ta' 10% mill-figura ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u tletin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€327,830.87).

40. Din il-Qorti wkoll jidhrilha li l-komputazzjoni tal-valur lokatizju sena b'sena twassal għal riżultat li mhux realistiku. Hekk ukoll, li wieħed jikkomputa l-kirja minn fond b'rata fissa għal perjodu ta' aktar minn tletin sena ukoll hu xenarju li mhux daqstant reali u għalhekk, għax mhux reali, iwassal għal riżultati li m'humiex neċessarjament ġusti. Għalhekk il-Qorti se tkun qiegħda tikkonsidra l-valuri riżultanti mill-ewwel relazzjoni, u ċjoè dik b'intervalli ta' ħames snin, u mhux dawk riżultanti mit-tieni relazzjoni, li saret fuq insistenza tar-rikorrenti.

41. L-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku fl-ewwel relazzjoni tagħha kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987[25]	€500

[25] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-aħħar tmien xhur tas-sena, u ċjoè ż-żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

1988-1991	€3,000
1992-1996	€7,500
1997-2001	€16,500
2002-2006	€33,000
2007-2011	€47,500
2012-2016	€70,000
2017-2020	€88,000
2021[26]	€9,170
TOTAL:	€275,170

42. Skont il-ġurisprudenza diġà ċitata, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30%. Dan it-tnaqqis iġib €192,619. Imbagħad għandu jsir tnaqqis ulterjuri ta' 20% biex jagħmel tajjeb għall-fatt li l-proprjetà in kwistjoni setgħet ma nkrietx matul il-perjodu kollu in kwistjoni. Dwar dan it-tnaqqis, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Cauchi vs. Malta***[27] qieset kif ġej:

> 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%.[28]

43. Issa fil-każ odjern, il-Qorti ma tistax tinjora li l-ammonti għoljin tal-kirjiet mensili ffissati mill-perit tekniku ifissru li s-suq li għalih seta' kien disponibbli l-Fond kien aktar ristrett minn dak miftuħ għal proprjetajiet oħra li l-kirjiet tagħhom huma aktar konservattivi. Fi kliem ieħor, il-probabbilità li l-Fond kien jinkera għaż-żmien kollu in diskussjoni hija ferm anqas minn dik applikabbli għal proprjetajiet li l-kera tagħhom hija aktar raġġunġibbli għal parti akbar mill-popolazzjoni ta' dawn il-Gżejjer. Il-Qorti ta' Strasburgu stess indikat li t-tnaqqis ta' 20% mhuwiex wieħed fiss imma biss indikattiv[29], u għandu għalhekk jiġi kkalibrat mill-qorti domestika skont iċ-ċirkostanzi tal-każ li jkollha quddiemha. Il-formola mfassla mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u applikata b'mod ġenerali fil-ġurisprudenza domestika tirrappreżenta mod san li bih tinżamm il-konsistenza fil-ġudikati tal-qrati u fil-mod kif persuni differenti

[26] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.
[27] 25/3/2021.
[28] Enfażi in calce u sottolinear miżjud minn din il-qorti.
[29] Ara wkoll ***Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2023).

jiġu kkumpensati għal vjolazzjonijiet li huma, fis-sostanza tagħhom, identiċi. Ma jfissirx però li dik il-formola għandha tiġi applikata b'mod indiskriminat fejn tista' twassal għal riżultati li m'humiex realistiċi. Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Peter Bonnici pro et noe et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (22/1/2024):

> 24. Din il-Qorti tesprimi illi hija ben konxja li l-uniformita' f'deċiżjonijiet mogħtija għall-kawżi b'fattispecie simili tipprovdi gwida ċara u tiżgura li sitwazzjonijiet simili li jitressqu quddiem il-qrati tagħna b'mod indipendenti minn xulxin jiġu konklużi b'mod ukoll simili għall-xulxin.
>
> 25. Madanakollu ma nistgħux ninħbew wara dik imsejħa 'każistika assodata' sabiex dak li mhux ġust jitħalla għaddej. Fl-aħħar mill-aħħar, il-kunċett ta' *stare decisis* ma japplikax fis-sistema legali nostrana u l-każistika preċedenti tal-Qrati tagħna hija biss għodda, li għalkemm għanda kwalita' persważiva li tiżgura ċertezza legali, ma torbotx idejn il-Qorti.

44. Illi għalhekk il-Qorti jidhrilha li t-tnaqqis adoperat fil-każ odjern għandu jkun ta' 35% biex jagħmel tajjeb għal fatt li l-Fond ma kienx se jkun mikri għaż-żmien kollu in kwistjoni. Dan iġib is-somma ta' €125,200.

45. Illi minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja tal-intimati Zarb Adami. Il-provi li hemm fl-atti juru li l-kera mħallsa kienet dik ta' Lm30, jew €70, fis-sena, għaż-żmien kollu tal-kirja, kompriż wara l-emendi mwettqa bl-Att X tal-2009.

46. Il-fatt li sid il-fond ma ġabarx dawk iż-żidiet fil-kera li kellu jedd għalihom ma jagħtix imbagħad lis-sid id-dritt li jiġbor dak l-ammont mill-Istat b'azzjoni bħal din. Dan però jidher li huwa aċċettat mir-rikorrenti fil-kalkolazzjonijiet li huma għamlu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

47. It-total ta' din il-kera imħallsa jew dovuta tammonta għal €3,853.56.

48. Dan iġib l-ammont totali ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti Ann Apap Bologna fis-somma ta' €121,350.

49. Billi l-vjolazzjoni misjuba hija fir-rigward tad-drittijiet fondamentali tat-Tabib Carmel Apap Bologna, u billi r-rikorrenti Ann Apap Bologna qed tirċievi l-kumpens konsegwenzjali fil-vesti tagħha ta' werrieta tiegħu, ma huwa se jiġi akkordat ebda kumpens non-pekunjarju, billi l-ġurisprudenza stabbilit li dan ix-xorta ta' kumpens ma jintiritx.

50. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati Zarb Adami sa fejn dawn huma inkonsistenti ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;

(ii) tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti biss sa fejn dawn saru minn Francesco Apap Bologna, Kristina Sant Cassia, James Apap Bologna u Stephanie Testaferrata Moroni Viani;

(iii) tilqa' l-ewwel talba sa fejn din saret mir-rikorrenti Ann Apap Bologna u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 *inter alia* l-artikolu 1531Ċ ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tat-Tabib Carmel Apap Bologna għat-tgawdija tal-proprjetà bl-indirizz 7, Triq Santa Sofija, Mdina kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iv) tilqa' t-tieni talba billi tillikwida s-somma ta' mija u wieħed u għoxrin elf tliet mija u ħamsin Ewro (€121,350) bħala kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tat-Tabib Carmel Apap Bologna;

(v) tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' mija u wieħed u għoxrin elf tliet mija u ħamsin Ewro (€121,350) lir-rikorrenti Ann Apap Bologna, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, ħlief dawk tal-perizja teknika preżentata fit-12 t'Ottubru 2023, li għandhom jibqgħu a karigu tar-rikorrenti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur