QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 25 ta' Settembru, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 379/2022 MH

Numru:5

Prof. Simon Mercieca, Godwin Mercieca, Carmel Mercieca, Francis Mercieca, Maria Concetta Mercieca, Emily Doyle, Mario Carmelo Pace, Guido Paul Pace, Jane Debono, Maria Luigia sive Marisa Pace

vs

David Raymond Muscat u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tal-Prof Simon Mercieca et tat-18 ta' Lulju 2022** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***3 gja 2, Sqaq l-Erwieh, Hal-Tarxien,*** *li huma akkwistaw minghand John Mercieca (K.I. 0171429M) li miet fl-1 ta' Lulju 2021 u li l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-6 ta' April 2021 redatt f'Toronto, Ontario, l-Kanada, fejn innomina bhala eredi tieghu f'hames porzjonijiet ugwali ossia kwint indiviz lil Simon, Godwin u Carmelino ahwa Mercieca ; kwint indiviz Francis Mercieca ; kwint indiviz Maria Concetta Mercieca ; kwint indiviz Emily Doyle u kwint indiviz Mario Carmelo, Guido, Jane Debono u Maria Luigia ahwa Pace.*

2. *Illi l-imsemmi John Mercieca akkwista l-imsemmi fond minghand Giovanni Mercieca, zijuh, b'testment tas-6 ta' Marzu 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "****Dokument A****" u b'kuntratt ta' divizjoni tas-27 ta' Lulju 1989 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, l-fond imsemmi gie lilu assenjat, hawn anness u mmarkat bhala "****Dokument A1****".*

3. *Illi l-fond in kwistjoni inkera minn John Mercieca lil David Muscat mill-20 ta' Lulju 1987 bil-kera ta' Lm45.00c fis-sena, llum €209.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, pero effettivament huma qed jircievu €185.00c fis-sena skond l-ircevuta hawn annessa u mmarkata bhala "****Dokument B****".*

4. *Illi l-fond de quo mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat "****Dokument C****".*

5. *Illi l-kera tithallas kull l-20 ta' Lulju ta' kull sena bil-quddiem.*

6. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Muscat jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€185.00c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi qabel dan, ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

8. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

9. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

10. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

11. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

12. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15***
ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

13. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'* ***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

14. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs***

Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

15. *Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

16. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.*

17. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat*

18. *mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

19. *Illi ghalhekk, mill-11 ta' Awwissu 1987 ossia meta dahlet in vigore l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti sofriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan ghadu pendenti sa llum minhabba illi meta l-*

Bord li Jirregola l-Kera skond Dokument C fil-process, awmenta l-kera, dan xorta baqa' leziv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u ghalhekk, oltre li jinhtieg dikjarazzjoni illi l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif sussegwentement emendate bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, huma ai termini tal-istess l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ghandhom jircievu d-danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan stante illi l-kera ffissata mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-somma ta' €1,900 ghall-fond in kwistjoni b'yield ta' 2% huwa leziv id-drittijiet kostituzzjonali tal-istess sidien meta l-yield fis-suq kif ghad jigi ppruvat waqt i t-trattazzjoni ta' din il-kawza huwa bejn 3.5% u 5.0% fis-sena, u dan stante li ma nzammx il-proporzjonalita bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin, oltre illi l-Att XXIV tal-2021 m'ghandux is-salvagwardji procedurali u kjarezza fl-applikazzjoni tal-Ligi li ddikjarat d-drittijiet fundamentali taghha bhala sid gew lezi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, multo magis bl-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk din il-legislazzjoni ghandha tigi ddikjarata nulla in vjolazzjoni tad-drittijiet taghha kif sanciti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea, ghar-ragunijiet fuq kollha premessi.

***GHALDAQSTANT** ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, sabiex jghidu l-intimati ghalhiex m'ghandhiex:-*

***(I) Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata David Raymond Muscat (K.I. 0113560M) ghall-fond 3, Sqaq l-Erwieh, Hal-Tarxien, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

***(II) Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*

(III) Tillikwida *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

(IV) Tikkundanna *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern*
sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tat-18 t'Ottubru 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet – Illi in succint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-thaddim tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009 u bil-ligijiet vigenti, qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, sanciti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li allegatament ma jistghux igawdu l-proprjeta' 3 gja 2, Sqaq l-Erwieh, Hal-Tarxien;

1. *"Illi **<u>in linea preliminari</u>** ghandha tingieb prova mir-rikorrenti rigward (i) is-sena li fiha bdiet tiddekorri l-kirja in kwistjoni (ii) prova li r-rikorrenti huma s-sidien rikonoxxuti tal-fond in kwistjoni (iii) prova li r-rikorrenti fethu l-kawia minn jeddhom, specjalment individwi mhux residenti Malta;*

2. *Illi **<u>in linea preliminari</u>** u minghajr l-ebda pregudizzju, din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali u konvenzjonali taghha fejn jirrigwarda l-qaghda legali tar-rikorrenti wara d-dhul fis-sehh tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u dan stante illi t-talba relatata ma emendi introdotti permezz tal-istess Att hija intempestiva;*

3. *Illi minghajr pregudizzju **<u>ghas-suespost u fil-mertu</u>**, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti li qed jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin u kif ser jigu ttrattati fil-mori tal-kawza;*

4. *Illi b'referenza **<u>ghall-ewwel talba</u>**, l-esponent jecepixxi illi mhuwiex minnu illi bil-ligijiet vigenti l-inkwilina ghanda dritt ta' rilokazzjoni indefinita. Di piu' l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta*

[1] Fol 39 et seq

diga joffri rimedju ta' natura ordinarja u dan anke specjalment b'referenza ghall-emendi introdotti fil-kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021 li emenda l-kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;

5. *Illi b'referenza **ghat-tieni talba,** l-esponent jecepixxi illi mhuwiex minnu li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin permezz tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u 1-Att XXIV tal-2021 bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

6. *Illi **jigi eccepit ukoll** illi l-Istat ghandu s-setgha li jikkontrolla l-proprjeta' skond ic-cirkostanzi u bzonnijiet socio-ekonomici sabiex jigi assigurat l-attwazzjoni ta' zvilupp socjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv, u dan anke kif ser jigi ttrattat fil-mori tal-kawza;*

7. *Illi l-kapitolu 69 bl-operazzjonijiet tieghu diga kien joffri rimedji ordinarji u permezz tal-Att X tal-2009 gew introdotti mizuri sabiex il-kirja tkun awmentata b'tali mod li jinzamm bilanc bejn il-persuni nvoluti, kif sehh ukoll permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghanda ssir distinzjoni bejn l-istat tal-kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

9. *Illi minghajr l-ebda pregudizzju, l-esponent jecepixxi illi l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-proporzjonalita' tal-Kapitolu 69 huwa prematur fejn jolqot l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, u dan anke b'referenza ghall-eccezzjoni tal-intempestivita', stante li istess Kapitolu 69, per via tal-artikolu 4A, jizgura illi l-kera tigi awmentata skond il-valur hieles tas-suq miftuh;*

10. *Illi konsegwentement ma **ghandom jintlaqghu l-ebda mit-talbiet;***

11. *Illi minghajr l-ebda pregudizzju ghandu jigi segwit il-principju in illiquidis nonfit mora jekk jigi ordnat li ghandhom jithallsu imghaxijiet;*

12. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gjaladarba rrikorrenti ma soffrew l-ebda ksur

tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Rat li **minkejja li l-inkwilin intimat David Raymond Muscat ġie debitament notifikat bl-atti tal-kawża, huwa naqas li jippreżenta risposta**.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Dr Konrad Xuereb dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti bħala sidien tal-fond numru 3 ġja 2, Sqaq l-Erwieħ, Ħal Tarxien jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, tal-Att XXIV tal-2021 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti . Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Għal kull buon fini għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrent allega wkoll ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu ai termini ta' artikoli oħra, huwa naqas milli jressqu talbiet dwarhom u għalhekk il-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni tagħhom.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrent Prof Simon Mercieca** xehed fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond. Ta wkoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjega r-raġunijiet li wassluhom sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni[2].

2. **L-intimat David Raymond Muscat** xehed li huwa kien jabita fil-fond sa minn qabel l-1995 u cioe' circa mill-1986. Għal perjodu qasir waqt iż-żwieġ, huwa ma kienx baqa' jgħix fih pero' baqa jħallas il-kera. Ma kienx informa lis-

[2] Fol 6 et seq

sidien dwar dan. Wara li ż-żwieġ tkisser huwa kien irritorna jgħix fil-fond. Ħadd aktar ma kien jgħix fil-fond fil-perjodu li r-rikorrent u l-familja tiegħu ma kinux jgħixu fih. Huwa kkonferma li s-sidien kienu ntavolaw kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment fil-*quantum* tal-kera. Spjega wkoll li meta daħal fil-fond oriġinarjament dan kien vojt u allura huwa għamel spejjeż ta' manutenzjoni u rinnovar, liema spejjeż huwa għadu jagħmel tajjeb għalihom minn żmien għal żmien skont il-bżonn.

3. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Dr Konrad Xuereb**[3] spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sal-2022.

4. Ma sarux domandi in eskussjoni lill-perit Xuereb minkejja li l-partijiet ingħataw l-opportunita' li jagħmlu dan.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

[3] Fol 51 et seq

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[4] -

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.*
>
> *In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-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 kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-*

[4] Rik 988/08

Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata 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)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Dr Konrad Xuereb fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ġie sollevat il-punt li r-rikorrenti għandhom iġibu prova:

(i) tas-sena li fiha bdiet tiddekorri l-kirja;

(ii) prova li r-rikorrenti huma s-sidien rikomoxxuti tal-fond; u

(iii) prova li r-rikorrenti fetħu l-kawża minn jeddhom, speċjalment individwi li mhux residenti Malta.

Dwar is-sena li fiha bdiet tiddekorri l-kirja, irriżulta mill-provi li din bdiet b'effett mill-20 ta' Lulju 1987. Dan ġie konfermat mill-irċevuta esebita mir-rikorrenti[5] u mill-ktieb tal-kera esebit mill-inkwilin intimat[6].

Dwar il-prova li r-rikorrenti huma s-sidien rikonoxxuti tal-fond, fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

> *"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 (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

[5] Fol 24
[6] Fol 100

Il-Qorti hija sodisfatta li l-prova li r-rikorrenti huma s-sidien rikonoxxuti tal-fond saret. Intwera li huma akkwistaw dan il-fond bis-saħħa tal-wirt ta' John Mercieca li miet fl-1 ta' Lulju 2021. Minn naħa tiegħu John Mercieca kien akkwista l-fond b'legat/prelegat mingħand qarib tiegħu b'testment datat 6 ta' Marzu 1984, bl-immissjoni fil-pussess saret b'kuntratt datat 27 ta' Lulju 1989. L-atti notarili relattivi huma kollha esebiti in atti.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu anke l-Avukat tal-Istat indika li din il-prova da parti tar-rikorrenti ġiet sodisfatta.

Dwar il-prova li r-rikorrenti fetħu l-kawża minn jeddhom, speċjalment individwi li mhux residenti Malta, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat isemmi speċifikatament lir-rikorrenti Emily Doyle[7]. Huwa jargumenta li ma hemmx prova li hija kienet tinsab f'Malta meta ġiet intavolata l-kawża fit-18 ta' Lulju 2022. Għalhekk fil-fehma tiegħu r-rikorrenti Doyle ma tistax toqgħod għall-ġudizzju skont l-artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fl-ewwel lok, minn imkien mill-atti ma jirriżulta mill-atti li r-rikorrenti Emily Doyle ma kinitx preżenti f'Malta fil-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna. Jirriżulta wkoll li matul il-kawża l-intimat Avukat tal-Istat ma baqax jinsisti

[7] Fol 131

tant dwar din il-parti tal-eċċezzjoni għax fl-ebda ħin ma talab biex titressaq l-istess Emily Doyle bħala xhud b'rabta ma' din l-eċċezzjoni.

Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tissottolinea li fi kwalukwe każ, fl-isfera tal-kamp kostituzzjonali, ir-regoli proċedurali, m'għandhomx jiġu nterpretati u applikati b'riġidita' tali li huma stess jispiċċaw joħonqu l-essenza nfisha tat-tgawdija tad-drittijiet fundamentali. Issir referenza għas-sentenza datata 25 ta' Lulju 2023 fil-każ kostituzzjonali Rik Nru 34/13 *Etienne Merlevede pro et noe vs Attorney General* li fih l-intimat kien Avukat Ġenerali kien issolleva l-eċċezzjoni li la r-rikorrent Merlevede ma kienx preżenti f'Malta meta ntavola l-kawża (fatt konfermat) allura r-rikors promotur kien null ai termini tal-artikolu 180 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti qalet hekk –

> *"The general principle is that an action where Human Rights violations are alleged, certain formalities of general procedure may need to be dispensed with, so as to allow it to embrace and tackle new siuations, which are not catered for under the traditional concept of procedural rights......*
>
> *(......)*
>
> *It is this Court's considered opinion that article 180 (1) (a) of Chapter 12 acts as a significant but perhaps not an exhaustive guide to the various persons that may, in their representative capacity, invoke the Constitutional Court for redress, without prejudice to the cardinal principles underpinning Human Rights actions. Flexibility must therefore be deemed to extend not only to the contents of the application, the requests made to the Court and the remedies that the Court may grant to the complainant, but also to the method of application. This principle should apply as long as the respondent is not held to disadvanage."*

Fil-każ odjern, anke li kieku kellu jiġi konfermat li r-rikorrenti Emily Doyle ma kinitx preżenti f'Malta fil-mument li ġiet intavolata l-kawża, ħadd mill-intimati ma jista' jitqies li sofra preġudizzju.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

2. Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jiġi argumentat li l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha fejn jirrigwarda l-qagħda legali tarr-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 u dan stante li t-talba relatata ma' tali emendi hija ntempestiva.

Jirriżulta mit-talbiet tar-rikorrenti li l-ilment tagħhom dwar ksur ta' drittijiet fundamentali jestendi wkoll għall-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021. Jiġi nnutat li fil-kors tal-kawża u fis-sottomissjonijiet tagħhom huma ma elaborawx u ma wrewx kif u b'liema mod, kuntrarjament għal dak li tgħid il-ġurisprudenza kopjuża in materja, huma xorta qegħdin isofru ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom b'rabta mal-emendi msemmija tal-2021.

Il-Qorti tirrileva li l-artikolu 4A tal-Kap 69 jipprovdi għall-kontinwazzjoni tal-kirja ta' dar t'abitazzjoni bis-saħħa tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Il-L.S. 16.11 fiha r-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja ai termini tal-Kap 69 u dan billi anke telenka l-kriterji tat-test tal-mezzi tal-inkwilin.

Il-Qorti tqis li l-emendi ntrodotti bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

Dawn l-emendi stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Jirriżulta wkoll li preżentement hemm pendenti proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik 612/2022 *Prof Simon Mercieca et David Raymond Muscat et* liema proċeduri jinsabu differiti għall-24 ta' Settembru 2024. Dawn il-proċeduri huma sabiex ir-rikorrenti jirċievu awment fil-ħlas tal-kera mingħand l-intimat inkwilin.

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti tqis li hija ġustifikata din l-eċċezzjoni stante li f'dan l-istadju l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jitqiesu li huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u anzi huma stess qegħdin jibbenefikaw mill-istess emendi permezz tal-proċeduri quddiem il-Bord. Ċertament għalhekk li t-talba tagħhom b'rabta' ma' dawn l-emendi hija ntempestiva.

It-tieni eċċezzjoni se tiġi milqugħa.

Konsegwentement il-Qorti sejra wkoll tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba', s-seba', it-tmien u d-disa' eċċezzjoni safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021.

Ċ. __**MERTU**__

Fil-bqija tal-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li fil-konfront tagħhom l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat David Raymond Muscat. Dan fil-fehma tagħhom jikser id-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom u jiksirlhom id-drittijiet fundamentali kif protetti taħt l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

> *"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.*
>
> *Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-*
>
> *"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .*
>
> *.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference 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. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."*
>
> *Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.*
>
> *Fis-sentenza ta`* ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*
>
> *"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and*

Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the 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, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

.... "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). 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 applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the

conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).”

Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020**

il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR 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. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

> *"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."*
>
> *B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.*
>
> *Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."*

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

> *"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet* ***AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *inghad illi:*
>
> *'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is- sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.*
>
> *Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:*

'rent-control schemes and restrictions on the 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'. (ara ***Hutten-Czapska v. Poland*** *(GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u* ***Bittó and Others v. Slovakia****, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *illi:*

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni ***Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 inghad illi*

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *(QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[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. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'*

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta

ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilin Muscat kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Dr Konrad Xuereb fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrenti ser ikollhom id-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja;

4. Ingħad hekk fil-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-20 t'Ottubru 2022** -

> *"50.* ***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.

51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata 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****:*

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'."

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrent odjern, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċa jġorr piż sproporzjonat u nġust fuqu peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li l-intimat Muscat jottempra ruħu mal-obbligi tal-liġi *qua* inkwilin ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti.

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel talba limitatament kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mill-Att X tal-2009 r-rikorrenti qed isofru ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimat Muscat qiegħed sempliċiment jibbenefika mill-protezzjoni li ttih il-liġi mpunjata.

Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Kif irriżulta mill-provi, r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi ta' John Mercieca li miet fl-1 ta' Lulju 2021.

Il-Qorti hija konsapevoli li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħar-rikorrenti jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta' rispettiva.

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni sseħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[8] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrenti jidħlu fiż-żarbun tal-predeċessuri tagħhom u kwalunkwe leżjoni ta' drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[9].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

> *"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

[8] **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

[9] **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, 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."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-antekawża tagħhom stante li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-imsemmi John Mercieca bħala eredi.

Kif ingħad fis-suespost pero', John Mercieca akkwista l-istess proprjeta' bis-saħħa ta' prelegat/legat mingħand Giovanni Mercieca li miet fl-4 t'Ottubru 1988[10]. Jirriżulta mit-testment ta' dan Giovanni Mercieca tas-6 ta' Marzu 1984

[10] Fol 21

li għalkemm huwa ħalla prelegati/legati lil diversi persuni, huwa kien istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lil żewġ persuni biss u ċioe' lil Francis Mercieca u lil Matteo Mercieca. Minn dan isegwi li la John Mercieca ma kienx eredi universali ta' Giovanni Mercieca, ir-rikorrenti jistgħu jidħlu fiż-żarbun ta' John Mercieca mid-data biss li ġie mħolli l-prelegat/legat lilu u ċioe' mill-mewt ta' Giovanni Mercieca fl-4 t'Ottubru 1988. Dan il-prinċipju huwa wkoll konfermat fil-ġurisprudenza li testabilixxi li f'ċirkustanzi bħal dawn, id-data applikabbli għandha tkun mid-data tal-mewt tat-testatur u mhux id-data tal-immissjoni fil-pussess.

Fil-każ **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiż fl-1 ta' Diċembru 2021** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk –

> *"13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tieghu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.*
>
> *14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju:* ***Ignazia Degabriele v.***

> ***Joseph Attard et**, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018."*

B'hekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huwa meqjus li beda jseħħ fl-4 t'Ottubru 1988.

<u>Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti</u>

Kif diġa' ndikat fis-suespost, peress li fil-frattemp ġew introdotti emendi bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 li huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrent minn hemm 'il quddiem, allura l-Qorti tqis li **mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tiegħu b'rabta mal-fond**.

Fid-dawl tal-konklużjonijiet tal-Qorti b'rabta mal-ewwel talba, sejrin jiġu miċħuda l-bqija tal-eċċezzjonijiet enumerati erbgħa, sebgħa u tmienja kif ukoll l-eċċezzjoni numru sitta tal-Avukat tal-Istat.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tat-**tieni talba** r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma kinitx tirrifletti is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

Fit-tielet u r-raba' talba r-rikorrenti qed jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas ta' kumpens pekunarju u non-pekunarju.

In vista tal-fatt li nstab li r-rikorrenti sofrew ksur ta' drittijiet fundamentali, **dawn it-talbiet ser jintlaqgħu.**

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

> *"Illum-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 mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mill-4 t'Ottubru 1988 sat-28 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Konrad Xuereb –

Mill-4 t'Ottubru 1988 sal-31 ta' Diċembru 1988 - € 202.06

Mill-1989 sal-1991 - €2,493

Mill-1992 sal-1996 - €6,810

Mill-1997 sal-2001 - €12,165

Mill-2002 sal-2006 - €16,290

Mill-2007 sal-2011 - €25,685

Mill-2012 sal-2016 - €24,405

Mill-2017sal-2020 - €28,188

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €2,889.40

Total: €119,127.46

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €119,631.58 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €35,738.23. Mela s-somma issa hija ta' €83,389.23.

Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien

relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €83,742.1 hija €16,677.84. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €66,993.69.

Minn din is-somma ta' €66,711.39 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-intimat Muscat matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li tħallset is-somma ta' €4,257.66 bħala kera.

Mela **s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €62,453.73**.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €9,500 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum**. L-eċċezzjoni numru ħdax ser tintlaqa.**

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat ser jiġu miċħuda**.**

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed, u safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021 anke l-eċċezzjonijiet numru erbgħa, sebgħa, tmienja u disgħa, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet numru tnejn u ħdax iżda tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tilqa' limitatament l-ewwel talba kif ingħad fis-sentenza u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni fir-rigward tal-fond numru 3, Sqaq l-Erwieħ, Tarxien. Dan għall-perjodu mill-4 t'Ottubru 1988 sat-28 ta' Mejju 2021;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur ta' drittijiet fundamentali kif ingħad fis-sentenza;

4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti kontra l-Avukat tal-Istat u dan billi tillikwida l-kumpens globali ta' wieħed u sebgħin elf disa' mija u tlieta ħamsin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€71,953.73) a favur ir-rikorrenti

in kwantu għal tnejn u sittin elf erba' mija u tlieta u ħamsin Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€62,453.73) bħala danni pekunarji u in kwantu għal disat elef u ħames mitt Ewro (€9,500) bħala danni non-pekunarji.

5. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.