PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **268/2023**

NUTAR DR JOANNE LIA (KI 129270M)

LORAINE (LORAINE-MARIA) HILI (KI 137472M)

VS

JOSEPH SCHEMBRI (KI 479750M)
MARIA VITTORIA SCHEMBRI (KI 664552M)
L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta’ nhar il-Ħamis, 26 ta’ Settembru 2024

Il-Qorti:

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

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2023, in-**Nutar Dr Joanne Lia et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru mija erbgha u tletin (134), gja numru mitejn tnejn u sittin (262), Triq iz-Zewg Mini, Isla;*

   b. *Illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Falzon datat nhar l-erbatax (14) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija tmienja u disghin (1998) (kopja annessa w mmarkata* ***Dok. L1****), l-ahwa rikorrenti gew assenjati, inter alia, din il-proprjeta', u dan kif jirrizulta mill-Ewwel Porzjon tal-indikat kuntratt;*

   c. *Illi l-kera pagabbli sas-sitta (6) ta' April tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) kienet tammonta ghal mitejn u ghaxar Ewro (€210.00) fis-sena;*

   d. *Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza wkoll ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet* ***Borg et vs Avukat Generali et*** *(178/2019AF),* ***Austin Demajo et vs l-Avukat tal-Istat et*** *(8/2021GM),* ***Roberta Calleja et vs Mary Bonello et*** *(99/2019FDP) u* ***Marilyn Tanti vs L-Avukat Generali*** *(67/2017JRM), fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin 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-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);*

   e. *Illi matul is-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), ir-rikorrenti ntavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 398/2021) fejn ippremmettew illi l-kera li kienet qed tithallas kienet*

irrizorja fis-suq tal-lum u talbu lill-imsemmi Onorabbli Bord sabiex: "(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-Artikolu 12A(3)(c) tal-Kapitolu 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi; u (ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi: (a) ixolji l-kirja favur l-intimati tad-dar 134, (qabel 262), Triq iz-Zewg Mini, Isla; (b) jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirralaxxjawh battal f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti; (c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu, iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-fond 134, (qabel 262), Triq iz-Zewg Mini, Isla, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.";

f. *Illi nhar l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u ghoxrin (2022), il-Bord li Jirregola l-Kera ddispona mit-talbiet tar-rikorrenti billi awmenta l-kera pagabbli mill-intimati konjugi Schembri ghall-ammont ta' elfejn hames mija u ghoxrin Ewro (€2,520.00) fis-sena ghall-ewwel sentejn, elfejn tmien mija u tmenin Ewro (€2,880.00) fis-sena ghat-tielet u r-raba' sena, u tlett elef mitejn u erbghin Ewro (€3,240.00) ghall-hames u s-sitt sena (kopja annessa w mmarkata* ***Dok. L2****);*

g. *Illi minkejja l-Att XXIV tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) u d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera li ddispona mit-talbiet tar-rikorrenti billi laqa' t-talbiet taghhom b'mod parzjali, tali ligi u sentenza tal-Bord ftit li xejn taffiet il-pregudizzju li qeghdin isofru r-rikorrenti, hekk kif xorta wahda:*

(a) *Il-kera ghadha limitata u ghalhekk il-kontroll fuq il-quantum tal-kera kien u ghadu f'idejn l-Istat;*

(b) *L-intimati baqghu jigi rikonoxxuti bhala inkwilini protetti ghal zmien indefinit u ghalhekk ir-rikorrenti ghadhom legalment b'idejhom marbuta sal-gurnata prezenti hekk kif iridu jibqghu jgeddu din il-kera kontra r-rieda taghhom;*

(c) *Il-legizlatur naqas ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passata ta' kera mizera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija libera tal-proprjeta taghhom;*

h. *Illi certament mhuwiex il-kaz li bl-emendi li gew introdotti permezz ta' l-Att XXIV tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), is-sitwazzjoni tas-sidien privati u cjoe tar-rikorrenti giet indirizzata b'mod effettiv hekk kif b'dawn l-emendi xorta wahda baqa' fis-sehh indhil sostanzjali fit-tgawdija tal-hwejjeg tar-rikorrenti;*

i. *Illi inoltre l-emendi li dahlu permezz ta' l-Att XXIV tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) ma joffru l-ebda rimedju retroattiv ghal pregudizzju li kienu, u ghadhom, qed isoffru r-rikorrenti u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda ghazla ohra ghajr li jistitwixxu l-proceduri odjerni sabiex jiehdu kumpens xieraq;*

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

(i) *Tiddikjara lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom tal-fond numru mija erbgha u tletin (134), gja numru mitejn tnejn u sittin (262), Triq iz-Zewg Mini, Isla, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema konvenzjoni saret parti integrali tal-ligijiet domestici permezz tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

(ii) Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq bhala danni pekunjarji u danni morali ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew u ghadhom qeghdin ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u dan prevja, jekk hemm bzonn, billi tappunta perit nominandi;

(iii) Tordna lill-intimati u/jew min minnhom, sabiex ihallsu l-kumpens hekk likwidat skond it-tieni talba bl-imghaxijiet legali sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u/jew min minnhom;

B'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati, inkluż għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimati fosthom għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2023 b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata ħdax (11) t'Awwissu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti* ***irridu jippruvaw illi teżisti kirja protetta bil-liġijiet applikabbli qabel l- 1 ta' Ġunju 1995.***

   b. *Illi r-rikorrenti jridu* ***jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu*** *tagħhom fuq il-propjeta* ***134 gja 262, Triq iż-Żewġ Mini, Isla*** *mertu ta` din il-kawża.*

   c. *Illi fit-talbiet, r-rikorrenti jallegaw leżjoni tad-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjeta tagħhom a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, liema allegazzjonijiet hija pjuttost fiergħa stante illi l-atturi ma jindikaw la l-artikolu u lanqas il-kapitolu tal-liġi minkejja li jallegaw li id-drittijiet fundamentali tagħhom qegħdin jiġu mitiefsa.*

d. *Illi jingħad, li* ***l-eċċezzjonijiet jiġu ifformulati a bażi tat-talbiet tal-atturi****. Għaldaqstant fin-nuqqas ta' kjarezza dwar l-artikolu u l-kapitolu tal-liġi li qegħdin jiġu attakati fil-kawża odjerna, id-difiża tal-esponent sejra tiġi preġudikata. Għalhekk l-esponent, filwaqt li qiegħed jippreżenta is-segwenti eċċezzjonijiet fil-mertu, jirriserva id-dritt illi jippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri kemm l'darba r-rikorrenti jindikaw il-leġislazzjoni speċifika illi huma qegħdin jattakkaw.*

Eccezzjonijiet fil-mertu

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-****mertu****, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

f. *Illi r-rikorrenti għandhom l-ewwel nett jindikaw għal-liema perjodu qegħdin jibbazaw il-lanjanzi tagħhom. Jingħad illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar "possediment";*

g. *Illi skont ma jirriżulta mir-rikors promotur u dokument annessi, huma ġew assenjati l-propjeta in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni in atti tan-Nutar Pierre Falzon nhar 14 ta' Mejju 1998. Illi fl-att pubbliku jingħad illi "Il-kondividenti kollha jiddikjaraw illu huma pienament sodisfatti minn dina d-divizjoni u assenjazzjoni ta' immobbli... Il-kondividenti kollha jaqblu illi l-immobbli kollha li gew assenjati f'din id-divizjoni jibqghu soggetti għal kwalunkwe piz, cens, servitu, u gravami ohra ezistenti fuqhom u huma jaccettaw l-istess immobbli kif soggetti ghal kwalunkwe kirja jew qbiela li tezisti fuqhom."*

h. *Illi għalhekk l-atturi kienu ben konxji għal xiex kienu deħlin meta għażlu li jiġu assenjati tali propjeta'. F'dawn iċ-ċirkostanzi allura l-protezzjoni*

tal-kirja ma kinetx xi ħaġa li ġiet imposta b'mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-atturi stess li għażlu din il-propjeta soggetta għal- allegat kirja ta' qabel 1 ta' Ġunju 1995. Għalhekk għandha tapplika il-massimi ***pacta sunt servanda u volenti non fit injuria****.*

i. *Illi jidher illi r-rikorrenti ġia utilizzaw ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom għar-ripreża u/jew awment fil-kirja fuq il-fond in kwistjoni permezz ta' kawza intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik. Nru. 398/2021) intavolata fl- 29 ta' Lulju 2021, liema kawża ġiet deċiża fl- 24 ta' Jannar 2022 b'dan illi minkejja li ma ntlaqatx it-talba għal-żgumbrament stante li ma kienetx meritevoli li tintlaqa', ġiet awmentata l-kirja.*

j. *Illi mingħajr preġudizzju għal-premess u kuntrarju għal dak pretiż fir-rikors promotur, ċertament r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw għal perjodu wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal- 2021 u dan stante illi il-liġi permezz ta' din il-legislazzjoni bdiet tipprovdi rimedju ġust u xieraq u li joffri bilanċ aħjar bejn fuq naħa waħda l-interessi tas-sidien u fuq in-naħa l-oħra l-obbligi soċjali spettanti fuq l-istat, b'dan illi s-sitwazzjoni tal-atturi tjiebet ferm kif anke jirriżulta mid-deċiżjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera fil-kawża suċitata;*

k. *Illi speċifikament dwar* ***l-Ewwel Talba*** *r-rikorrent irrid jipprova liema liġi (u artikolu tal-liġi) qegħda tilledi id-drittijiet tiegħu u konsegwentament liema artikolu u liġi qegħda tiġi attakata b'din l-kawża;*

l. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm l'darba l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021, dawn ma' jilledux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, kellhom u*

għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

m. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, b'referenza speċifika għal-premessa fir-rikors promotur fejn r-rikorrenti jagħmlu referenza u jattakaw l-Att XXIV tal-2021, tajjeb jingħad illi mill-1 ta' Ġunju 2021 l' quddiem r-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Tant illi ir-rikorrenti stess, invokaw tali rimedju u ġiet awmentata l-kirja għal ammont proporzjonali (sive eccezzjoni numru 9).*

n. *Illi in oltre mhux veru li l-Kap 69 ma jagħtix prospett lir-rikorrenti li jieħdu lura l-propjeta kif jallegaw. Illi l-Att XXIV tal-2021 wessa l-possibilita tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni u dan kif provdut fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Oltre minn hekk, jekk wieħed jikkunsidra d-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali, din ġiet ristretta ai termini tal-Artikolu 2(a) tal-Kap 69. Magħdud ma dan, l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu.*

o. *Illi in vista tas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhix mistħoqqa wkoll;*

p. *Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, rigward* ***it-tieni u tielet talba*** *dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti, liema dikjarazzjoni għandha tkun limitata bejn l-perjodu li huma saru sidien u f'kull każ mhux qabel it-30 ta' April 1987 sa' kif kienet il-liġi in vigore qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.*

q. *Illi magħdud ma dan u mingħajr pregudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi għandha tillikwida xi danni, dawn għandhom jirrisalu għal-perjodu indikat fl-eċċezzjoni preċedenti u dan wara li l-istess rikorrenti jippruvaw l-ammont ta' danni sufferiti tul is-snin skond il-massima Latina semper necessitas probandi incumbit ei qui agit;*

r. *Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, li f'kaz li dato ma non concesso jingħata xi forma ta' imgħax, dan jibda jiddekorri biss minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

s. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta datata disgħa u għoxrin (29) t'Awwissu 2023, l-intimati **<u>Joseph Schembri et</u>** eċċepew:

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

b. *Illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru mija erbgħa u tletin (134), ġja numru mitejn u sittin (262), Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla, ingħatat lilhom b'konċessjoni enfitewtika temporanja, liema konċessjoni enfitewtika temporanja, meta skadiet, l-intimati kellhom il-jedd li jibqgħu jabitaw fil-fond, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, hekk kif issodisfaw il-kriterji li għalihom l-istess Att jipprovdi protezzjoni minħabba l-fatt li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond de quo;*

c. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini sew meta kien għadu validu ċ-ċens temporanju kif ukoll wara, u kwindi meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond, għandha tieħu in konsiderazzjoni li l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati;*

d. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-antekawża tar-rikorrenti jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond;*

e. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018;*

f. *Illi l-esponenti jeċċepixxu l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Ċertament ma jistgħax jingħad li fil-każ odjern kien hemm tali żvestiment minħabba l-fatt li r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond u għaldaqsant baqgħu s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madankollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk, li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament għandu jiġi miċħud;*

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

h. *Illi kif inhu ben saput, l-intimati ma għamlu l-ebda liġijiet u per konsegwenza ma għandhomx jinstabu ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentament ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jiġu ddikjarati responsabbli għal xi danni, wisq anqas jiġu kkundannati jħallsu kumpens, jew jiġu żgumbrati mill-fond de quo u lanqas ma għandhom isofru ebda spejjeż kif mitlub fir-rikors promotur;*

i. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li titħallas minnhom hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni;*

j. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli fil-każ odjern minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi daħlet fis-seħħ fid-10 ta' April 1959 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is- subartikolu) ...";*

k. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi*

dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimati jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

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

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

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

o. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-inapplikabbilità tal-Artikoli tal-Kap. 158 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

p. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda ċertezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn l-għexieren ta' snin mingħajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li jogħġobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-liġi hekk kif rikjest mir-rikorrenti fir-rikors promotur;*

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

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

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

t. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, dan huwa pjuttost fil-konfront tal-intimati, li qed tiġi pperikolata l-aspettativa leġittima tagħhom li jkomplu jikru il-fond de quo mingħajr ebda xkiel inġust u kontra l-liġi anke meta l-istess intimati m'għandhomx mezzi alternattivi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni alternattiva;*

u. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' liġi li daħħal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attriċi jintlaqgħu, l-intimati esponenti ser jgħaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma għandhomx jerfgħu huma iżda tali piż għandu jiġi merfugħ mill-Istat b'miżuri soċjali adekwati;*

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

7. Permezz ta' nota datata tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023 ippreżentata fid-dawl tat-tielet eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, ir-

rikorrenti ċċaraw illi huma kienu qed jilmentaw mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u li ma kinux qed jilmentaw biss minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif naxxenti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda anke tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

8. Waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023, l-Avukat tal-Istat oġġezzjona għall-parti min-nota suriferita illi fiha saret referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante illi tali allegazzjoni ma kinitx dedotta fir-rikors promotur;

9. B'nota risponsiva datata tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023 għall-verbal tal-Avukat tal-Istat tal-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti sostnew illi hemm ness bejn il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dana għalhekk illi l-ilment tar-rikorrenti fir-rikors promotur intavolat minnhom ma kienx dwar xi element estran għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

10. Waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

11. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Jannar 2024.

Il-Qorti

12. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **n-Nutar Dr Joanne Lia et** u d-dokumenti annessi miegħu;

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

14. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Joseph Schembri et**;

15. Reġgħet rat in-nota tar-rikorrenti datata tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023, il-verbal tal-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023, u n-nota risponsiva tar-rikorrenti datata tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023;

16. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa (7) ta' Diċembru 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 1987 sas-sena 2021 b'intervalli ta' ħames snin;

17. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ppreżentaw l-affidavit tal-istess **Nutar Dr Joanne Lia** bħala **Dok JL01** a fol 55 *et seq* tal-proċess, u d-dokument anness miegħu;

18. Rat ir-rapport tal-**Perit Dr Konrad Xuereb** a fol 60 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Jannar 2024;

19. Rat in-nota tal-intimati Schembri datata tnax (12) ta' Marzu 2024, illi permezz tagħha ppreżentaw: (a) affidavit ta' Joseph Schembri (**Dok JS1** a fol 113 tal-proċess), (b) affidavit ta' Maria Vittoria Schembri (**Dok JS2** a fol 114 tal-proċess) u (c) kopja tal-kotba tal-kera (**Dok JS3** a fol 115 *et seq* tal-proċess);

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Dr Joanne Lia**, prodotta mill-intimat Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) t'April 2024[1];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 140 *et seq* tal-proċess

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2024, a fol 161 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sittax (16) ta' Lulju 2024, a fol 169 *et seq* tal-proċess;

23. Rat illi l-intimati konjuġi Schembri naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

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

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

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

26. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti kellhom jippruvaw illi teżisti kirja protetta bil-liġijiet applikabbli qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995, u kellhom iġibu l-aħjar prova rigward it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;

27. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti illi, *"in vista tal-provi prodotti u l-osservazzjonijiet suesposti, l-esponent mhuwiex sejjer jinsisti aktar dwar l-eċċezzjoni tiegħu dwar it-titolu tar-rikorrenti"* u *"dwar il-kirja in kwistjoni, tenut kont tad-dokumentazzjoni u l-evidenza prodotta, l-esponent ukoll mhuwiex sejjer jinsisti aktar dwar l-eċċezzjonijiet tiegħu dwar il-bżonn li tiġi pruvata l-kirja u illi tali kirja hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009"*[2];

[2] Vide para 13 u 14 tan-nota ta' sottomissjonijiet, a fol 170 tal-proċess

28. Għaldaqstant din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-Avukat tal-Istat, stante illi jidher illi ġew minnu rtirati per konsegwenza tal-fatt illi ġew sorvolati fil-mori tal-kawża odjerna.

B. Nuqqas ta' Indikazzjoni tal-Artikolu u/jew il-Kapitolu tal-Liġi illi tiegħu qed tiġi allegata Leżjoni tad-Drittijiet Fundamentali mir-Rikorrenti

29. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fit-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tiegħu illi n-nuqqas tal-atturi illi jindikaw l-artikolu u/jew il-kapitolu tal-liġi illi qiegħed allegatament jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom, jirrendi l-allegazzjonijiet tagħhom fiergħa, u jippreġudika d-difiża tal-istess Avukat tal-Istat;

30. Madanakollu, din il-Qorti rat illi eventwalment ir-rikorrenti ppreżentaw nota datata tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023, illi permezz tagħha kkjarifikaw illi kienu qed jilmentaw mill-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

31. Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi anke din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata fil-mori, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

32. Din il-Qorti, iżda, ser tieħu din l-opportunita' sabiex, in parentesi, tagħmel osservazzjoni f'dan ir-rigward:

33. Ir-rikorrenti jgħidu fin-nota tagħhom illi, *"joħroġ ċar mir-rikors promotur"* illi huma qed jilmentaw minn ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-kirja ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi jirriżulta ċar mir-rikors promotur illi qed jiġi allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ma jirriżulta minn imkien fir-rikors promotur illi dak illi qed jilmentaw minnu r-rikorrenti huma l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; **anzi**, fir-raba' paragrafu tar-

rikors tagħhom ir-rikorrenti jagħmlu referenza għal ġurisprudenza illi kienet tirrigwarda kirjiet protetti taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti tafferma illi l-fatt illi kawżi dwar kirjiet antiki qegħdin ġeneralment jiġu determinati a bażi ta' ġurisprudenza illi tista' tiġi applikata kemm għal kirjiet protetti taħt il-Kap 69, u kif ukoll għal kirjiet protetti taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jfissirx illi r-rikors promotur m'għandux jidentifika b'mod ċar id-disposizzjonijiet tal-Liġi illi r-rikorrenti qed iqisu bħala leżivi għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Kap 69 japplika għal kirjiet differenti minn dawk protetti mill-Kap 158, u għalhekk din il-Qorti tqis illi, għalkemm eventwalment sorvolati, ma kinux fiergħa t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat, stante illi l-eċċezzjonijiet sollevati għal ilment dwar il-Kap 69 mhux neċessarjament japplikaw u għandhom jiġu sollevati f'ilmenti dwar il-Kap 158, u vice versa. Biss biss, illum il-ġurnata jirriżulta minn ġurisprudenza kostanti u kopjuża tal-Qrati tagħna illi filwaqt illi f'każijiet illi jirrigwardaw kirjiet protetti mill-Kap 69 ma kienx hemm rimedju qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, f'każijiet illi jirrigwardaw kirjiet protetti mill-Kap 158, ir-rimedju huwa meqjus li ngħata bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, punt illi jagħmel differenza fil-komputazzjoni ta' kumpens illi jista' jkun dovut. Huwa minnu illi ħafna mill-ġurisprudenza tapplika kemm għall-kirjiet taħt il-Kap 69 u kif ukoll għal kirjiet taħt il-Kap 158, u illi l-maġġoranza assoluta ta' dawn it-tip ta' kawżi qed ikollhom eżitu favorevoli għar-rikorrent; madanakollu, dan ma jfissirx illi dawn il-kawżi għandhom jitressqu bi sforz iżgħar jew minimu b'kuntrast ma' kawżi oħra illi jitressqu quddiem din il-Qorti.

C. L-Intimati Schembri dejjem onoraw il-Kundizzjonijiet tal-Kirja

34. L-intimati Schembri jeċċepixxu illi huma dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom il-proprjeta' ngħatat lilhom, u li m'għandhomx isofru konsegwenza ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;

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

vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[3]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

36. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati Schembri mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

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

37. Din il-Qorti rat illi fir-rikors promotur u fit-talbiet rikorrenti ma saret l-ebda referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Kien biss fin-nota ppreżentata mir-rikorrenti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

[3] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

illi ġiet imsemmija din id-disposizzjoni fil-liġi, speċi bħala *after-thought*. Din il-Qorti tissenjala illi minkejja illi huwa minnu illi hemm rabta bejn l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan ma jfissirx illi wieħed neċessarjament jinvoka lill-ieħor. Infatti, fil-bran illi jiċċitaw ir-rikorrenti fin-nota tagħhom tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023, il-Prof Tonio Borg jgħid illi l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom *"significant similarities"* u jgħid illi l-Kostituzzjoni ta' Malta kienet ispirata mill-Konvenzjoni Ewropea. Dan ma jfissirx, iżda, illi waħda awtomatikament tinvoka lill-oħra. Konsegwentement, ir-rikorrenti ma setgħux jippretendu illi jinvokaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta permezz ta' sempliċi nota;

38. Dan magħdud, iżda, din il-Qorti rat illi, mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat lanqas talab illi jissolleva eċċezzjonijiet ulterjuri f'dan ir-rigward, iżda strieħ biss fuq sottomissjonijiet fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu. Għaldaqstant, gialadarba l-Avukat tal-Istat xorta waħda għażel illi jindirizza l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, b'dana illi jidher illi fl-aħħar mill-aħħar kien qiegħed jirrikonoxxi t-talba rikorrenti f'dan ir-rigward minkejja illi ma ġietx proposta bil-proċedura relattiva, din il-Qorti sejra tgħaddi xorta waħda sabiex titratta dan l-Artikolu;

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

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi*

deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

[...]

40. L-Avukat tal-Istat jagħmel diversi sottomissjonijiet rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fosthom illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta[4];

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

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi

[4] Para 20 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu

persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew

(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

42. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[5]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*[6]

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

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

---

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

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

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

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

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

46. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[7]:

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

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

Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

48. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[8] illi,

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

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

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

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with*

the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

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

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

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

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

in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[9]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[11] illi:

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[12], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

52. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[13], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

[11] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

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

[13] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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

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

53. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> 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.

54. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[14]:

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'.

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

56. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[15] irriteniet illi:

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

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

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

57. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[16]:

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost

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

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

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

58. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-kopji tal-kotba tal-kera illi fis-sena 2021, il-kera kienet fis-somma ta' **€210** fis-sena[17]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[18], u saħansitra anke mal-kera stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera[19];

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

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa

---

[17] A fol 130 tal-proċess

[18] A fol 66 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €7,119 fis-sena.

[19] A fol 28 tal-proċess. Il-Bord stabbilixxa kera ta' €2,520 fis-sena għall-ewwel sentejn, €2,880 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €3,240 fis-sena għall-ħames u s-sitt sena

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

bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

60. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[21]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

61. Madanakollu, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxi illi s-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

62. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra

[21] A fol 66 tal-proċess

ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore, rimedju illi jidher illi r-rikorrenti ħadu vantaġġ minnu bil-proċeduri intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-Rikors Nru 398/2021, liema proċeduri fl-aħħar mill-aħħar kellhom eżitu favorevoli għar-rikorrenti stante illi l-kirja ġiet awmentata b'mod sostanzjali mill-Bord. Jidher illi, minkejja dak premess fir-rikors promotur, ir-rikorrenti qed jirrikonoxxu illi ottjenew rimedju mill-2021 'il quddiem, stante illi fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, jitolbu stima tal-valur lokatizju sas-sena 2021[22];

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

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

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

[22] Vide verbal a fol 52 tal-proċess
[23] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 62 tal-proċess

joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

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

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

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

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

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

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

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

68. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħataw rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

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

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

71. Din il-Qorti rat[26] illi l-fond mertu tal-kawża odjerna kien oriġinarjament jappartjeni in kwantu għal nofs indiviż (1/2) lil missierhom Carmelo Lia, u nofs indiviż lil zithom Rose Pace Moore. Meta ġie nieqes missier ir-rikorrenti fl-erbatax (14) ta' Marzu 1997, ir-rikorrenti wirtu n-nuda proprjeta' ta' nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża odjerna, iżda ommhom Carmen Lia rritjeniet l-użufrutt fuq in-nofs indiviż (1/2) tal-istess fond. B'kuntratt ta' diviżjoni datat erbatax (14) ta' Mejju 1998[27], ir-rikorrenti akkwistaw sehem Rose Pace Moore, b'dana għalhekk illi saru l-proprjetarji ta' nofs indiviż (1/2) u kellhom ukoll in-nuda proprjeta' tan-nofs indiviż (1/2) l-ieħor. Ommhom Carmen Lia rrinunzjat għall-użufrutt fuq in-nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża odjerna f'kuntratt pubblikat nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju 2021[28]. Ir-rikorrenti n-Nutar Joanne Lia tixhed in kontro-eżami illi r-rikorrenti kienu l-eredi universali t'ommhom li mietet fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2023[29];

72. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[30], ***Georgina Grima et vs***

[25] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 52 tal-proċess
[26] Vide l-affidavit tar-rikorrenti n-Nutar Dr Joanne Lia, a fol 55-56 tal-proċess
[27] Vide **Dok L1** a fol 5 *et seq* tal-proċess
[28] Vide **Dok X1** a fol 146 *et seq* tal-proċess
[29] A fol 143 tal-proċess
[30] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca

Awtorita' tad-Djar et[31], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[32], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[33], ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[34] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[35], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minn missierhom fuq nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża odjerna bejn l-1987 u l-1997, u minn ommhom bejn l-1998 u l-2021, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt. In oltre, imbagħad, ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom stess fuq in-nofs indiviż (1/2) l-ieħor tal-fond mertu tal-kawża odjerna mill-1998 u l-2021. In suċċint, għalhekk, ir-rikorrenti għandhom dritt għal kumpens fuq nofs indiviż (1/2) tal-fond mertu tal-kawża odjerna għall-perjodu bejn l-1987 u l-1998, u għal kumpens fuq il-fond sħiħ mill-1998 'il quddiem;

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

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

75. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[36], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**

[31] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[32] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[33] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[34] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[35] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[36] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 60 *et seq* tal-proċess.

1987	1991	€ 839
1992	1996	€ 1,376
1997	2001	€ 2,457
2002	2006	€ 3,291
2007	2011	€ 5,189
2012	2016	€ 4,930
2017	2021	€ 7,119
	Ammont Globali	**€ 126,005**

76. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[37], qalet illi:

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

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

informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas saret talba għall-ħatra ta' Periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

77. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[38] illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' cirka <u>**€4,500**</u>;

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

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni

[38] **Dok JS3** a fol 115 *et seq* tal-proċess

ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

79. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[39]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than

[39] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own

volition not to increase the rent for a certain period of time.

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[40] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[41], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v.***

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

***Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

Għall-perjodu bejn l-1987 u l-1997:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€937.50**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, kellha tiġi perċepita kera fl-ammont ta' **€13,532**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 13,532 – **30% għall-interess ġenerali** = € 9,472.40
€ 9,472.40 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 7,577.92
€ 7,577.92 - **€ 937.50 kera perċepita kif fuq maħdum** = € 6,640.42
€ 6,640.42 x ½ sabiex jirrifletti sehem missier ir-rikorrenti = **€ 3,320.21**

Għall-perjodu bejn l-1998 u l-2021:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€3,562.50**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, kellha tiġi perċepita kera fl-ammont ta' **€112,473**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 112,473 – **30% għall-interess ġenerali** = € 78,731.10
€ 78,731.10 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =

€ 62,984.88

€ 62,984.88 - **€ 3,562.50 kera perċepita kif fuq maħdum** =

€ 59,422.38

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u sittin elf, seba' mija u tnejn u erbgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 62,742.60);**

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

82. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet mogħtija aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

G. Spejjeż Ġudizzjarji

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

Decide

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

(i) **<u>Tilqa’ l-ewwel talba rikorrenti</u>** u tiddikjara lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom tal-fond numru mija erbgha u tletin (134), gja numru mitejn tnejn u sittin (262), Triq iz-Zewg Mini, Isla, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**;

(ii) **<u>Tilqa’ t-tieni talba rikorrenti</u>**, u tiffissa kumpens pekunjarju fis-somma ta’ **tnejn u sittin elf, seba’ mija u tnejn u erbgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€ 62,742.60)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta’ **tmint elef u ħames mitt Ewro (€ 8,500)** ghas-snin kollha li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom batew vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom;

(iii) **<u>Tilqa’ t-tielet talba rikorrenti</u>** u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju kif likwidat, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

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

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur