PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **511/2023 AJD**

Carmen Zerafa xebba anzjana bint il-mejtin Carmelo Zerafa u Giuseppa nee Zammit, imwielda u residenti f’Birżebbuġa, detentriċi tal-karta tal-identita’ numru 0244236M

vs

L-Avukat ta’ l-Istat

u

Pamela Galea għal kull interess li jista jkollha

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, kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u/jew l-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħdax (11) ta' Ottubru 2023 **Carmen Zerafa** ppremettiet illi:

1. Illi r-rikorrenta hija l-proprjetarja tal-fond bl-isem "Zerafa", Triq San Guzepp, Birzebbuga, Malta, u dan wara li l-fond gie fil-pussess taghha in effett tal-wirt tal-genituri taghha Giuseppa u Carmelo mizzewgin Zerafa;

2. Illi omm ir-rikorrenta Giuseppa Zerafa giet nieqsa fil-11 ta Marzu tas-sena 1964 (Dok 01), fejn l-imsemmija Giuseppa mizzewga Zerafa irregolat il-patrimonju taghha in forza ta testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dr Giovanni Vella datat 6 ta Gunju tas-sena 1943 (Dok 02), fejn hija kienet halliet l-uzu u l-uzufrutt tal-beni taghha kollha lil zewgha Carmelo Zerafa u innominat bhala eredi universali taghha lil uliedha Dolores, George u r-rikorrenta Carmela, Ikoll ahwa Zerafa, u kwalsiasi wild ihor, fishma indaqs bejniethom, fejn fil-jum tal-mewt taghha l-ulied minn dan iz-iwieg kienu t-tlett ahwa imsemmija;

3. Illi missier ir-rikorrenta u cioe Carmelo Zerafa gie nieges fil-15 ta Mejju tas-sena 1977 (Dok 03), bil-patrimonju tieghu jigi regolat in forza ta testment Unica Charta fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Vella tas-6 ta' Gunju tas-sena 1943 (ara Dok 02), kif ukoll bit-testment addizzionali fl-atti tan-Nutar Dr Salvatore sive Sammy Abela datat l-1 ta Gunju tas-sena 1970 (Dok 04) u testment addizzionali iehor fl-atti tan-Nutar Dr Salvatore sive Sammy Abela datat 25 ta Lulju tas-sena 1975 (Dok 05);

4. Illi sia mit-testmenti Unica Charta u t-testmenti agguntivi tieghu, Carmelo Zerafa, missier ir-rikorrenta, fost dispozizzionijet ohra, halla sehemu mill-fond mertu tal-kawza a favur ir-rikorrenta bintu Carmela Zerafa il-fond mertu ta din il-kawza, waqt li sehem ommha effettivament ghadda ghand ir-rikorrenta permezz ta Att Notarili datat 23 ta Settembru tas-sena 2022 in atti tan-Nutar Dr Annalise Micallef (Dok 06), liema Att kien jikkomprendi Immissjoni fil-Pussess, Divizjoni u Ezekuzzioni ta Legati di Cosa Altrui, Hlas ta Sehem Riservat u Ratifika ta Kuntratt;

5. Illi kif ser jigi muri waqt il-prezentazzioni tal-provi fir-rigward tat-titolu, irid jinghad li l-imsemmi fond kien jifforma parti minn art akbar li giet akkwistata mill-imsemmi Carmelo Zerafa missier ir-rikorrenta, li kien kuntrattur tal-bini, wagt iz-zwieg tieghu ma martu Giuseppa;

6. Illi l-fond mertu tal-kawza kien inghata b'titolu lill-inkwilina Pamela Galea fl-14 t'April tas-sena 1976 ghal kera ta erbghin lira

(Lm 40) fis-sena, bi has ta ghorin lira (Lm20) kull sitt xhur, fejn bid-dhul tal-munita Ewro saru €46.59 kull sitt xhur, li wara 1-emendi tal-Att X tal-2010 saru €185 fis-sena u dan ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dan li llum 1-inkwilina thallas mitejn ewro (€200) fis-sena.

7. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa allura bil-wisg aktar minn dak stabbilit mid-disposizzionijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li gabel id-dhul tal-Att XXIV tal-2021 kienu marbutin mal-kera li fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzionijiet tal-4 t'Awissu 1914 kienu gew emendati xi ftit bl-Att X tal-2009 fejn gabel id-dhul tal-imsemmi Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond kien jizdied kull tiet snin b'mod proporzionali ai termini tal-Indici tal-Inflazzioni u l-ahhar awment kien fl-1 ta' Jannar 2019.

8. Illi l-protezzioni moghtija lill-inkwilini bid-disposizzionijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 sa gabel fis-sehh tal-Att XXIV tas-sena 2021 ma kienux gusti u ma kkreawx bilanc ta' proporzionalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit bil-ligi u dan bi sur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

9. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika 1-'fair rent' a tenur tar-Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal- 1944 fejn kien jistabbilixxi l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' ma seta' gatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jigifieri kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera fkull zmien qabel 1-4 ta' Awwissu 1914;

10. Illi ghandu jirrizulta li I-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat;

11. Illi r-rikorrenta jew l-ante kawza taghha ma setghu gatt jikru l-fond u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

12. Illi din l-istess kirja ilha tiggedded minn sena ghal sena u bil-ligi prezenti kif kienet minn dejjem sakemm ddahlu l-emendi fil-ligi tal-kera s-sena li ghaddiet li jaghmuha possibli li s-sid jitlob lil Bord tal-Kera jawmenta l-kera sa nejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, r-rikorrenta ma kellhiex dritt legali li tirrifjuta li ggedded din il-kirja li ilha hekk tiggedded mill-bidu tas-sena 1976 sal-lum u l-anqas titlob awment realistiku li jkun jirrifletti s-suq tal-kera;

13. Illi bdan il-mod ir-rikorrenta giet ghal hafna snin imcahhda mit-tgawdija tal-proprietà taghha minghajr ma inghatat kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li 1-

kera li tithallas bl-ebda mod ma huwa grib il-valur lokatizju reali tal-istess fond.

14. Illi kif qieghed jigi spjegat fdan ir-rikors u ser jigi ppruvat wagt il-prezentazzioni tal-provi fdin il-kawza, ghal eghxierem ta snin il-kera kienet iffissata bil-ligi u ma setghetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u maz-mien inholgot sitwazzjoni fejn bdiet tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li listess fond kien igib sug hieles. Ghaliex anke jekk jingieb l-argument li inizjalment il-kera b'xi mod kienet bil-kunsens tas-sid u tirrifletti s-suq, id-dispozizzionijiet tal-Kap 69 ghamluha impossibli li r-rikorrenta titlob lil Bord li jirregola 1-Kera, zieda fl-ammont tal-kera sabiex tali kirja kun tirrifletti il-has ta kera li appartament tali jgib fug is-suq;

15. Illi ghalkemm permezz tal-Att X tas-sena 2009 ddahlet fis-sehh ligi gdida sabiex ittaffi l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienet tohlog versu s-sidien ta proprjetà, din l-istess ligi bl-ebda mod ma ghenet lir-rikorrenta peress li ma taffettwax il-kera tal-fond li sa llum bagghet irrizorja u kien ghalhekk li kontestwalment ma din il-kawza fejn ir-rikorrenta gieghdha fost l-ohrajn titlob danni materjali u morali ghat-telf ta kera soffert minnha, gieghdha tigi ipprezentata kawza fil-Bord li jirregola l-kera ghal awment tal-kera tal-fond mertu ta din il-kawza, liema kawza gieghdha ssir mill-propjetarja prezenti tal-fond;

16. Illi minhabba din il-ligi ngusta, ir-rikorrenta m'ghandhiex speranza reali li gatt tikseb il-pussess effettiv imma biss redditu daqxejn aktar rispettabbli komparat mall-kirjiet ta llum u dan in effett tal-Att XXIV tas-sena 2021, u huwa ghalhekk aktar minn gust li r-rikorrenta li ilha aktar minn erbghin (40) sena tbati ghaliex tircievi kirjiet irrizorji wagt li tohrog spejjez ghal manutenzioni straordinarja tal-fondi, issa tircievi kumpens gust;

17 Illi l-fatt li l-ante kawza tar-rikorrenta kien forzat jaghti l-fond taht titolu ta kera sabiex ma jigix rekwizizzionat, il-livell baxx tal-kera li l-ligi tal-kera thalliet tali matul is-snin mill-legizlatur bl-effett li ma tatx l-opporunita lis-sidien sabiex ghollu l-kirja ghal dhul aktar dicenti li jkun jirrispekja s-suq tal-bini u l-valur lokatizju tal-istess bini matul is-snin, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghajxien f'Malta fdawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzionata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, holqu piz eccessiv u evidentament ingust fuq ir-rikorrenti.

18 Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera ghal eghxieren ta snin bhalma kien fil-kaz odjern fejn ghal aktar minn erbghin sena l-rikorrenta kienet kostretta tibqa ggedded il-kirja b'kera irrizorja, huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà tieghu u dan ghaliex dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera kif spjegat fdan ir-

rikors u restrizzionijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin, ma kkreawx bilanc gust u proporzionali bejn id-dritt tas-sidien ghat-tgawdija tal-propjeta taghhom, id-dritt u d-dmir tal-inkwilin u d-dritt tal-Istat li jillegizla fuq kirjiet socjali (social housing) u ma kkonstitwewx kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzioni Ewropea (ara Hutten-Czapska vs Poland, numru 35014/97).

19. Illi r-rikorrenta thoss li fir-rigward taghha qed jigu misur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzioni Ewropea ghaliex qed tigi miahhda mill-propjeta immobbli taghha minghajr ma tinghata kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha u cjoe tal-fond bl-isem 'Zerafa House', St Joseph Street, Birzebbuga, Malta;

20. Illi ghalhekk il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ghandhom fdan il-kaz jigu dikjarati anti-kostituzzionali u ghandhom jigu emendati kif diga gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal- Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta deciza fil-15 ta' Settembru 2009; u Lammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Gorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

21. Illi ghalhekk il-kumpens ghandu jtul bejn id-dhul fis-sehh tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta Malta u d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'dana li r-rikorrenta gieghdha tirrizerva d-dritt li tressaq tali lment f'gudizzju separat.

22. Illi minhabba dawn ir-ragunijiet kollha, kellha ssir din il-kawza.

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

(1) Tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenta, l-operazzionijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzionijiet tal-Ligijiet vigenti tal-Att numru X tal-2009, taw dritt ta' rilokazzioni lill-konvenuta Pamela Galea residenti fil-fond bl-isem 'Zerafa House', St Joseph Street, Birzebbuga, Malta, u dan minhabba li gew volati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenta kif sanciti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fid-dawl tar-ragunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirrizultaw wagt it-trattazzioni ta' din il-kawza, liema volazzonijiet saru bejn id-dhul tal-Kapitlu 319 tal-Ligijiet ta Malta fAwissu tas-sena 1987 u d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tas-sena 2021 f Gunju tal-imsemmija sena, u ghalhekk ir-rikorrenta ghandha tinghata r-rimedji li din l-Onorabbli Gorti jidhrilha xierga fis-sitwazzioni, inkluz kumpens ghad-danni morali u materjali li r-rikorrenta soffriet tul dan il-perjodu kif spjegat;

(2) Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenta b'konsegwenza tal-operazzionijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli tali ligijiet ma kkreawx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-kirja matul dawn l-eghxieren ta snin ma kintix tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni u dan kif ikun anke jidher bis-sahha tar-rapport tal-Perit Tekniku mahtur minn din l-Onorabbli Qorti.

(3) Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenta;

(4) Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jhallas listess kumpens u danni likwidati fi zmien qasir u perentorju kif din l-Onorabbli Sorti tordna.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnax (12) ta' Ottubru 2023 , din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta erbatax (14) ta' Novembru 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 tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti trid iggib prova:

a. tat-titolu li ghandha fuq il-fond "Zerafa", Triq San Guzepp, Birzebbuga, Malta; u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvincenti li tali kirja tabilhaqq hija regolata bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi minghajr pregudizziu ghas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzioni Ewropea stante li fil-kaz odjern sar biss kontroll fl-uzu tal-proprjetà in kwistioni fil-parametri ta' dak permessibbli taht dan id-dritt fundamentali;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, l-allegazzionijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Ili minghajr pregudizziu ghas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l- Onorabbli Qorti tqis li sehh ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss sal-1 ta' Gunju 2021 u cioè sad-data tad-dhul fis-sehh tal- Att XXIV ta' 2021;

5. Ili bla hsara ghal dak gia ecceppit, mal-migja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal- Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax izjed tilmenta

dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax toghla b'mod proporzjonat. Bis-sahha ta' dan l-artikolu, ir- rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tigi mizjuda ghall-ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh tad-dar ta abitazzioni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Zieda fil-kera bir-rata qrib it-2% zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess pubbliku, bhalma huwa fdan il-kaz. F'kazijiet bhal dawn il-kumpens dovut lis-sid minhabba l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu, jigbed lejh ammont li jkun ferm ingas mill-valur shih tas-suq. Illi b'zieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sidien bhar-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma igeddux il-kirja, jekk juru linkwilini ma hagghomx protezzioni mill-istat;

Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata ged tokkupa l-fond in mertu bis-sahha Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din l- Onorabbli Qorti m'ghandiex tiddikjara li d-dispozizzionijiet tal-Kapitolu 69 tal- Ligijiet ta' Malta huma nulli u minghajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma ghandha tghaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieh aktar fuq id dispozizzionijiet tal- Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Salv eccezzionijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-pretensjonijiet t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan blispejjez kontra l-istess rikorrenti.

6. Illi permezz ta' risposta datata tmienja (8) ta' Novembru 2023, l-intimata Pamela Galea teċċepixxi s-segwenti:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandha tiprova t-titolu taghha fug il-fond mertu ghal dawn il-proceduri u cioe' l-fond bl-isem 'Zerafa House', fi Triq San Guzepp, gewwa Birzebbuga;

2. Illi preliminariament, permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti gieghdha tabbuza mill-process tal-procedura kostituzzionali, dan meta l-istess rikorrenti bdiet proceduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, ippresedut mill-Magistrat Dr. Joseph Gatt LL.D, Rikors Numru 510/2023, fl-ismijiet: Carmen Zerafa kontra Pamela Galea;

3. Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m' ghandhiex tkun hi li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda cittadin privat ma jista' jkun misjub hati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu ghal dak ecepit, l-esponenti mix il-legittimu

kontradittur u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

4. Illi bla pregudizziu ghas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'ghandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet;

5. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, ma kien hemm l-ebda tehid tal-proprjetà li jikkonstitwixxi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzioni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, hekk kif traspost fil-Ligi Maltija permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi minghajr pregudizziu ghas-suespost u fil-mertu, l-esponenti gieghda tokkupa l-fond taht titolu validu ta' kera, skont dak li tipprovdi l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u kwalunkwe protezzioni li tgawdi minnha l-inkwilina taht Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta m' ghandhiex tigi pregudikata;

7. Illi tenut kont tal-aspetti socjali tal-kaz odjern, il-kera li qieghda tigi mhallsa hija wahda gusta;

8. Illi minghajr l-ebda pregudizziu ghas-suespost, l-esponenti m' ghandhiex tkun hi li tbghati l-ispejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri stante li l-istess esponenti ma tistax tkun ikkastigata ghax ottemporat ruhha ma' ordni legittima tal-Ligi;

9. Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tghaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'ghandhux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu ghal dawn il-proceduri hija llum il-gurnata r-residenza tal-esponenti.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qieghdha umilment titlob lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet maghmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa' l-eccezzionijiet preliminari kollha u/jew in parte migjuba mill-esponenti.

Dan taht dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Wisq Onorabbli Qorti jidhrilha xierga u opportuni fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez.

7. Illi waqt seduta tal-erbatax (14) ta' Novembru 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond ossia Zerafa, Triq San Ġużepp, Birżebbuġa fis-suq miftuħ in kwistjoni mis-sena 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta’ Diċembru 2023, u debitament maħluf fid-disgħa u għoxrin (29) ta’ Jannar 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors u d-dokumenti annessi tar-rikorrenti datat ħdax (11) ta’ Ottubru 2023;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata tlieta u għoxrin (23) ta’ Ottubru 2023;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Pamela Galea datata tmienja (8) ta’ Novembru 2023;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-erbatax (14) ta’ Novembru 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ mis-sena 1987 sal-2021, b’intervalli ta’ ħames snin;

13. Rat in-nota ta’ Pamela Galea flimkien ma numru ta’ dokumenti a fol 55 et seq;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 66 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta’ Diċembru 2023 u debitament maħluf nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta’ Jannar 2024;

15. Rat ix-xhieda ta’ Savio Borg prodott mir-rikorrenti a fol 112 et seq tal-proċess flimkien ma numru ta’ dokumenti ppreżentati mill-istess xhud;

16. Rat in-nota tal-attriċi fejn ippreżentat l-affidavit u ċertifikat li l-fond mhux dekontrollat a fol 175 et seq;

17. Rat in-nota tal-attriċi a fol 180 et seq li permezz tagħha ppreżentat kopja maħlufa tar-reġistru personali tal-istess tad-dħul mill-kirjiet tal-intimata;

18. Rat l-affidavit tal-intimata Pamela Galea a fol 197 u 198;

19. Rat l-estratti tal-kotba tal-kera a fol 200 et seq;

20. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata wieħed u tletin (31) ta’ Mejju 2024 (a fol 210 et *seq* tal-proċess);

21. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sbatax (17) ta’ Gunju 2024;

22. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimata Galea datata tnejn u għoxrin (22) ta’ Lulju 2024;

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

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta’ Kirja Protetta u t-Titolu tar-Rikorrenti</u>

25. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha ggib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża u prova konvinċenti illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

26. F’dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti, il-Qorti rat illi l-attriċi akkwistat il-fond mertu tal-kawża permezz ta’ wirt tal-ġenituri tagħha, Giuseppa Zerafa u Carmelo Zerafa;

27. Giuseppa Zerafa mietet fil-11 ta’ Marzu 1964 fejn hija ħalliet l-użu u l-użufrutt lil żewġha u lit-tliet uliedha inkluż lir-rikorrenti bħala werrieta universali;

28. Missier ir-rikorrenti, Carmelo Zerafa imbagħad miet fil-ħmistax (15) ta’ Mejju 1977 fejn ħalla sehmu mill-proprjeta’ mertu tal-kawża lill-attriċi bintu Carmela Zerafa bħala legato di cosa altrui;

29. Sussegwentement fit-tlieta u għoxrin (23) ta’ Settembru 2022 is-sehem ta’ omm l-attriċi Giuseppa Zerafa għadda kollu għand l-istess attriċi fl-atti tan-Nutar Dr Annalise Micallef (Dok 6);

30. In oltre, mill-affidavit tal-intimata[1] u min-numru t'irċevuti tal-kirja esebiti[2] u mix-xhieda ta' Savio Borg rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali jirriżulta pruvat illi l-intimata Galea ilha tgħix fil-proprjeta' de quo sa mill-1986 u għaldaqstant ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha fil-fatt huma sid il-proprjeta' u sid il-kera in kwistjoni;

31. Għaldaqstant **jirriżulta pruvat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;**

32. F'dak illi huwa prova konvinċenti illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti rat illi r-rikorrenti esebew irċevuti tal-kera u kif ukoll xhieda ta' Savio Borg, rappreżentant tal-Kummissjoni elettorali, b'dana illi huwa evidenti illi l-kirja mertu tal-kawża kienet ilha in vigore sa minn qabel is-sena 1995. Konsegwentement **jirriżulta pruvat illi għandu japplika għall-kirja mertu tal-kawża l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

33. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala sorvolata, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

34. 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*

[1] A fol 197 u 198 tal-proċess
[2] A fol 200 et seq tal-proċess

biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

35. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[3]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

36. 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 ċioe:

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

[3] Appell No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

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

37. Fir-rigward tal-ewwel element, u ċioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[4] illi,

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

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

38. Fir-rigward tat-tieni element, u ċioe 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*

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

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 taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu 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 jipprovdu għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

39. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u ċioe 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;

40. 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.[5]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[6] 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).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[7] illi:

---

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

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

[7] 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)

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***[8], *"[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."*;

41. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[9], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

[8] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[9]Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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;

42. 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-użujew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta lijġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijietġodda 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-fondkien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta'Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sidil-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

43. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom 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***[10]:

> *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'.*

44. 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. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

45. Il-Qrati nostrana diġà, 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***[11] irriteniet illi:

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

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

[11] 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)

46. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[12]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq 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.*

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

47. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha, jirriżulta mill-irċevuti tal-kirja[13] esebiti mir-rikorrenti illi huma kienu jirċievu kera ta' circa ta' Lm 40 fis-sena imbagħad mill-2010 bdew jirċievu kera ta' €185 fis-sena u fl-2021 kienu jirċievu kera ta' €206;

48. In oltre, ġialadarba l-intimata u l-antekawża tagħhom kienu ġia jikru l-fond mertu tal-kawża mis-sena 1976, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellha r-rikorrenti jew l-antekawża tagħha dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[14] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

49. 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[15]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversament 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 u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

50. 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;

---

[13]A fol 200 et seq al-proċess
[14]Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)
[15]Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 65 tal-proċess

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

52. 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, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1987. 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 qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*

> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif 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.*

54. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[16]

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

55. 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 u l-antekawża tagħha piż sproporzjonat u

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

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 bħala proprjetarja;

56. 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 sa Mejju 2021**.

C. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

58. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdiet issofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha r-rikorrenti u l-antekawża tagħha**;

59. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhuwiex dovut kumpens wara Mejju 2021;

60. Jirriżulta illi:

- L-attriċi akkwistat il-fond mertu tal-kawża permezz ta' wirt tal-ġenituri tagħha, Giuseppa Zerafa u Carmelo Zerafa;

- Giuseppa Zerafa mietet fil-11 ta' Marzu 1964 fejn hija ħalliet l-użu u l-użufrutt lil żewġha u lit-tliet uliedha inkluż lir-rikorrenti bħala werrieta universali;

- Missier ir-rikorrenti, Carmelo Zerafa imbagħad miet fil-ħmistax (15) ta' Mejju 1977 fejn ħalla sehmu mill-proprjeta' mertu tal-kawża lill-attriċi bintu Carmela Zerafa bħala legato di cosa altrui bi tliet aħwa inkluż anke l-attriċi kkonfermati bħala eredi universali;

- Sussegwentement fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru 2022 is-sehem ta' omm l-attriċi Giuseppa Zerafa għadda kollu għand l-istess attriċi fl-atti tan-Nutar Dr Annalise Micallef (Dok 6);

61. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[18], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[19], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[20]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[21]u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[22], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, 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;

62. <u>Madanakollu</u>, Carmela Zerafa saret sid sħiħ tal-proprjeta' biss fl-2022 permezz tal-immissjoni tal-pussess filwaqt li fis-snin preċedenti hija kellha sehem flimkien mal-kumplament ta' ħutha.

63. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra takkorda kumpens **għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021,** b'dana illi r-rikorrenti tieħu terz tal-ammont dovut lilha u dan bħala werrieta universali ta' Giuseppa Zerafa u Carmelo Zerafa;

64. Kien biss wara l-2021 li l-attriċi ngħatat l-immissjoni tal-pussess tal-fond fit-totalita' tiegħu;

65. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha u mill-antekawża tagħha**;

66. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[23], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perjodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

---

[17]Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[18]Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[19]Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[20]Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[21]Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[22]Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[23]Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 72 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€3,595
1992	1996	€5,890
1997	2001	€10,525
2002	2006	€14,095
2007	2011	€22,225
2012	2016	€21,115
2017	2021	€30,490
	Ammont globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€107,935**

67. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversament presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[24], qalet illi:

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

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

> *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, ma saru ebda domandi ulterjuri u ma saret ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Konsegwentement, din il-Qorti 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>;

68. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi mill-irċevuti tal-kera[25] esebiti mir-rikorrenti jirriżulta illi llum-il ġurnata l-kera perċepita mir-rikorrenti hija fl-ammont ta' €203;

69. Illi għalhekk jekk wieħed iħares lejn l-ammont globali tal-kera perċepita mir-rikorrenti għal fond matul iż-żmien kienet ta' €7,210;

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta'*

[25] a fol 100 et seq tal-proċess

> *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)]

71. 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***[26]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a*

[26]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)

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***[27]bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [ċioe, 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***[28], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

<u>Għall-perjodu bejn is-sena 1987 u sas-sena 2021</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kien fl-ammont ta' €7,210;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhom jipperċepixxu kera ta' €107,935

c. Il-kumpens pekunjarju għal dan il-perjodu qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

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

€107.935–**30% għall-interess ġenerali** = €75,554.50
€75,554.50– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =
€60,443.60
€60,443.60 -€7210.00 **kera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawza taghha** =
<u>€53,233.60</u>

73. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida **danni pekunjarji fl-ammont ta' sbatax-il elf, sebgħa mija erbgħa u erbgħin ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€17,744.54) li huwa terz tal-ammont ta' <u>€53,233.60</u>**

74. In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġà jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

75. In kwantu għad-danni non-pekunjarji l-Qorti tqis, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, dan id-dannu beda jidekorri minn meta r-rikorrenti wirtet fi sħiħ il-fond u dan stante li "*il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija.*"[29] Għaldaqstant, il-Qorti mhux se tkun qiegħda tiffissa ebda kumpens non-pekunjarju u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni illi r-rikorrenti saret sid sħiħ tal-proprjeta' fl-2022 meta hija ngħatat l-immissjoni fil-pussess ta' dan il-fond mertu tal-kawża fl-intier tiegħu;

76. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimat m'għandux jinżammu responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi hija ma kellha l-ebda kontroll fuqhom. Dan kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[30]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens*

---

[29] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

[30] 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

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.

D. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

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

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli **<u>qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021</u>**, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea filwaqt illi tiddikjara illi l-lokazzjoni tal-fond, Zerafa, Triq San Gużepp, Briżebbuġa tilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) Tilqa' t-**tieni talba**, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati fit-talba preċedenti u dan <u>bħala rimedju għal-leżjoni minnha sofferti</u>;

(iii) Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fl-ammont ta' **sbatax-il elf, sebgħa mija erbgħa u erbgħin ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€17,744.54)** kif spjegat f'din is-sentenza;

(iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti.

(v) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Galea 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