PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **324/2023**

JOAN SIVE JANE LIVORI BONICI MONPALAO (KI 510849M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
RITA MUSCAT (KI 647361M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta 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 l-erbatax (14) ta' Ġunju 2023, **Joan sive Jane Livori Bonici Monpalao** ippremettiet:

   a. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-numru* (sic) *37, Triq Gilormu Dingli, Rabat (Malta);*

   b. *Illi skont kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis datat 6 ta' Novembru 2002 magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras (kopja annessa u mmarkata Dok JL1), il-fond indikat wasal għandha mill-wirt ta' ommha Francesca armla ta' Rinaldo Bonici Monpalao; kopja tat-testment hawn anness u mmarkat Dok JB2;*

   c. *Illi Francesca Bonici Monpalao (omm l-esponenti) wirtet il-post suriferit permezz ta' testment tal-5 ta' Novembru 1954 magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela (Dok JL2);*

   d. *Illi minn riċerka li saret fl-insinwa jirriżulta illi fit-30 ta' Diċembru 1970, din Francesca kienet ikkonċediet il-fond sureferit taħt titolu ta' enfitewsi temporanja lil ċertu Joseph Fenech permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini (estratt mir-riċerki Dok JL3);*

   e. *Illi mill-istess riċerka fl-insinwa ta' Malta jirriżulta illi sussegwentement fis-7 ta' Mejju 1971 il-post reġa' ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja għal żmien sbatax-il sena lil ċertu Francesco Gauci u martu Giuseppa (estratt mir-riċerki Dok JL4);*

   f. *Illi sussegwentement omm l-esponenti u cioe Francesca kriet l-istess fond lil terzi u li hu fiċ-ċert huwa illi l-fond kien jinkera lil Pawlu Muscat (ir-raġel tal-inkwilina Rita Muscat) fl-2002;*

   g. *Illi matul iż-żmien, ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-emendi sussegwenti, il-kirja ġiet awmentata għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena;*

h. *Illi l-intimat għal dawn l-aħħar snin qegħda tħallas il-kera fl-ammont ta' mitt Ewro (€100) kull xhur* (sic) *u cioe mitejn Ewro (€200) kull sena;*

i. *Permezz tal-Att nru XVIII tal-2007 ġie in vigore l-Artikolu 12A tal-Kap 158 li retroattivament ta l-jedd lill-intimata u/jew lill-familja tagħha tokkupa l-fond taħt titolu ta' kirja u skont dik il-liġi l-kera dovuta kienet ekwivalenti għad-doppju taċ-ċens;*

j. *Illi r-rikorrenti intavolat kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (kawża numru 938/21 NB) fejn inter alia talbet sabiex togħla l-kera u filfatt ġiet riveduta u awmentata għal tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dak il-Bord;*

k. *Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet soġġetta għall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ġiet għal kollox imġiegħla tibqa' tirċievi ammont ta' kera ferm baxx mingħajr ebda possibilita' li jżid l-ammont tal-istess hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja huwa kompletament f'idejn l-istat;*

l. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ġiet għal kollox imġiegħla kontra r-rieda tagħha tibqa' ġġedded il-kera versu l-istess rata skont il-provvedimenti tal-liġi għal medda ta' snin u dan mingħajr ebda prospett li xi darba tiġi terminata;*

m. *Illi kien biss fis-sena 2009, jiġifieri iktar minn tletin sena wara li nħolqot il-kera, li l-Gvern irrikonoxxa l-preġudizzju serju li kienu qegħdin ibatu s-sidien privata bħalma hu r-rikorrent u għalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonoxximent ġie fis-seħħ l-Att tal-2009* (sic), *permezz ta' liema ġew introdotti provvedimenti sabiex il-kera tiżdied;*

n. *Illi minkejja dawn l-emendi, ir-rikorrenti baqgħet tbati l-preġudizzju serju sa reċentement hekk kif ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-allegat għan pubbliku intiż u d-drittijiet fundamentali tas-sidien*

għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom, liema drittijiet ma ġewx imħarsa u protetta skont kif trid il-liġi;

o. *Illi oltre hekk ir-rikorrenti m'għandhiex għad-disposizzjoni tagħha rimedju effettiv stante li qatt ma setgħet iżżid il-kirja b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li huwa seta' effettivament jirċievi* (sic) *huwa dak kif kostrett bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li hija setgħet effettivament tirċievi huwa dak kif kostrett bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta* (sic)*;*

p. *Illi r-rikorrenti tagħmel referenza għall-kawża* ***Amato Gauci vs Malta*** *numru 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, u għal sensiela ta' kawżi oħra rilevanti inkluż il-kawża* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili għal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009;*

q. *Illi jirriżulta b'mod ċar u manifest li d-dispożizzjonijiet dwar il-konverżjoni ta' enfitewsi għal kirja u t-tiġdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-użu tal-proprjeta' tar-rikorrent, u naqsu milli jżommu bilanċ ġust bejn l-allegat għan pubbliku ntiż u d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Il-fatt li bilanċ ċertament m'hemmx f'dan il-każ jirriżulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li titħallas lir-rikorrent u dik li s-sidien setgħu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuħ li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap 69 jagħti lill-inkwilini;*

r. *Illi r-rikorrenti tinnota, kif ġie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Ġenerali*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qagħda ekonomika tal-pajjiż m'għadhiex bħalma kienet meta daħal fis-seħħ il-Kap 69 u ċertament marret għall-aħjar. Illi għalhekk l-għan pubbliku li kien hemm oriġinarjament, m'għadux rilevanti għaż-żmien tal-lum;*

s. *Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C ftit li xejn għamlu sabiex jindirizzaw il-piż sproporzjonat li qegħdin ibatu sidien privati bħalma huwa r-rikorrent;*

t. *Illi fil-każ* **Zammit and Attard Cassar v. Malta** *hawn fuq ċitat, l-ECHR irrimarkat:*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, was not effectively contested by the Government."

Għalhekk huwa ċar li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'għamlu xejn fir-rigward biex jgħin is-sid privat u jibbilanċja l-piż impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iż-żieda miżgħuda (sic) *ma għamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax staġnata;*

u. *Illi agħar minn hekk, ir-rikorrenti ma tistax ma tinnotax li minkejja l-allegat għan pubbliku tal-provvedimenti tal-liġi li jipproteġu din il-kirja u jitfgħu piż sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew iġorr dan it-toqol għall-allegat għan pubbliku;*

v. *Illi għalhekk jirriżulta b'mod ċar li r-rikorrenti sofriet vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u tagħmel parti integrali mil-Liġijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huwa* (sic) *ġiet sforzata tibqa' tikri l-fond tagħha favur l-okkupanti versi kera baxxa ferm liema kera hi kompletament ikkontrollata mill-Istat u liema kontroll baqa' persistenti sa żminijiet riċenti;*

w. *Illi r-rikorrenti tagħmel referenza wkoll għal kawżi riċenti deċiżi minn din l-Onorabbli Qorti inkluż dawk fl-ismijiet* **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et** *deċiża fid-29 ta'*

April 2021 (51/2020 GM), ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et*** *deċiża fit-3 ta' Ġunju 2021 (87/2020 GM) u* ***Carmel sive Charles Sammut et vs L-Avukat Ġenerali et*** *deċiża fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

x. *Illi minkejja li riċentement il-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-liġi ftit li xejn taffiet il-preġudizzju li qiegħed ibati* (sic) *ir-rikorrenti hekk kif xorta waħda:*

   a. *Illimitat iż-żieda fil-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur tal-fond;*

   b. *L-okkupanti baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini protetti għal żmien indefinit;*

   c. *Il-leġislatur naqas għal kollox milli jintroduċi rimedju effettiv għas-snin ġja passati ta' kera miżera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija libera tal-proprjeta' tagħhom;*

y. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrent għalhekk qiegħed jitlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi, inkluż iżda mhux limitatament:*

   a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu surreferita;*

b. *Kumpens xieraq pekunu u mhux pekunju għas-snin kollha li r-rikorrenti batiet u qiegħda tbati bl-interferenza tad-drittijiet tiegħu nkluż telf ta' kera li sofriet u qegħda ssofri r-rikorrenta* (sic);

z. *Illi l-intimata inkwilina hija mdaħħla bħala parti f'din il-kawża għalhekk biss u unikament għall-integrita' tal-ġudizzju u senjatament ai fini tal-aċċess tal-Perit Tekniku. Ir-rikorrenti jagħmilha* (sic) *ċara li f'dawn il-proċeduri kostituzzjonali, hija m'għandhiex pretenzjonijiet fil-konfront tal-intimata inkwilina;*

aa. *Illi r-rikorrenti ma kellhiex għażla oħra għajr li tintavola dawn il-proċeduri;*

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

i. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C, inkluż l-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta vvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom hawn fuq ċitata, hemm sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-Liġijiet domestiċi fil-Kap 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi;*

ii. *Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti bata in vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu* (sic) *u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta perit nominandi;*

iii. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk liwidati bl-imgħaxijiet legali.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u/jew min minnhom, li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni u bl-imgħaxijiet legali. B'riserva għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe azzjonijiet oħra fil-konfront tal-okkupanti inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħmistax (15) ta' Ġunju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tlettax (13) ta' Lulju 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 sitta (6) ta' Lulju 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib prova li hija tikkwalifika bħala vittma għall-iskop ta' din il-kawża, b'dan li għandha ġġib prova ta' l-interess jew titolu allegat minnha;*

   b. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti trid tipprova li l-fond de quo huwa milqut b'kirja antika taħt il-Liġijiet speċjali, u f'każ affermattiv liema hi l-Liġi applikabbli;*

   c. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti trid tindika b'mod preċiż liema huma d-disposti tal-Liġijiet kollha li qegħda tattakka fl-ewwel talba li ssostni li jledulha d-drittijiet fundamentali tagħha. L-esponenti ma jistax jitħalla jobsor liema huma dawn id-disposti. Dan qiegħed jippreġudika l-linja difensjonali ta' l-esponenti, u għaldaqstant, sakemm ma ssirx il-kjarifika neċessarja, permezz ta' din l-istess eċċezzjoni, l-esponenti jkollu jeċċepixxi n-nullita' ta' l-azzjoni – ma jistax ikun li Liġijiet sħaħ qegħdin iledulha d-drittijiet fundamentali tagħha;*

d. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti trid tiddeċiedi x'inhi l-bażi tal-kawża, u cioe jekk hux qed tattakka l-Kap 69 jew il-Kap 158 – anke stante li l-ewwel talba kif dedotta tikkontradiċi l-premessa numru 25;*

e. *Illi, fil-mertu, ma hux minnu li, għall-iskop ta' l-ewwel talba, ir-rikorrenti sofriet vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha sanċiti mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll;*

f. *Illi, fil-konfront partikolarment ta' l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-Liġi żgur ma lediet ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti – tant hu hekk li din il-Liġi tat drittijiet u rimedji ġodda lil sidien ta' proprjeta' u ripetutament il-Qrati tagħna rritenew li din il-Liġi, abbinata mal-Kap 69 li hija temenda, tipprovdi rimedji siewja u xierqa u ma hiex leżivi ta' drittijiet fundamentali tal-Bniedem – tant li r-rikorrenti inqdiet biha apparentement;*

g. *Illi r-rikorrenti ma tistax tillanja għal perjodi qabel ma hija akkwistat drittijiet proprjetarji fuq il-fond de quo;*

h. *Illi jsegwi li ma hemm ebda kumpens x'jitħallas lir-rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Finalment, b'risposta datata għaxra (10) ta' Lulju 2023, l-intimata **Rita Muscat** eċċepiet:

a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti trid iġġib prova li hija tikkwalifika bħala vittma għall-iskop ta' din il-kawża, b'dan li għandha ġġib prova ta' l-interess jew titolu allegat minnha;*

b. *Illi għal dak li ġie premess mir-rikorrenti, l-intimata Rita Muscat tirrileva illi l-liġijiet attwali jagħtu lir-rikorrenti s-salvagwardji kollha neċessarji sabiex hi tkompli tokkupa dan il-fond b'maniera ġusta;*

c. *Illi di piu, jiġi rilevat ukoll illi r-rikorrenti kienet diġa' intavolat rikors quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex jingħataw rimedji għall-ilmenti tagħha billi jekk l-intimata kinitx tgħaddi mit-test tal-mezzi hekk kif stipulat mil-liġi stess, tkun vvarjata l-ammont tal-kera a bażi ta' awment ġdid. L-awment il-ġdid jgħolla sal-massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta' fis-suq tallum. L-istess intimata tagħmel referenza għar-rikors numru 938/2021 diversament preseduta mill-Maġistrat Dottor Noel Bartolo fl-ismijiet Livori Bonici Monpalao Joan sive Jane vs Muscat Rita liema kawża ġiet deċiża fis-27 ta' Marzu 2023;*

d. *Illi in vista illi l-liġi ġiet emendata riċentement u li issa r-rikorrenti ottjeniet eżitu posittiv fil-Bord li Jirregola l-Kera, allura għandu jiġi applikat il-prinċipju tal-jus superveniens u li b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti jiġu awtomatikament newtralizzati;*

e. *Illi in oltre, għandu jingħad ukoll illi għalkemm ir-rikorrenti qiegħda titlob sabiex l-Avukat tal-Istat jerfa' r-responsabbilita' u kif ukoll l-eventwali ħlas ta' kumpens għad-danni allegatament soffert, l-intimata Rita Muscat xorta waħda ssostni illi b'mod ekwivoku ma għandhiex tinsab responsabbli għal xi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qiegħdin jiġu allegati minnha stess;*

f. *Illi relattivament, una volta l-intimata Rita Muscat ma tiffurmax bħala parti mill-organi leġislattivi u amministrattivi tal-Istat Malti, hi qatt ma tista tiġi ddikjarata responsabli għal xi allegat skur u allegati danni kif allegatament qiegħda titlob r-rikorrenti;*

g. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimata ilha tokkupa dan il-fond għal numru twal ta' snin u qatt ma kisret xi kundizzjonijiet sia għal dak tal-konċessjoni enfitewtika u sia għal-lokazzjoni. Hi dejjem aderixxiet ruħha mal-impost ta' kwalunkwe liġi relattiva kif ukoll fir-relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti. Illi għalhekk, ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti ma għandhom jagħmlu ebda stat ta' fatt u ta' liġi fil-konfront tal-intimata Rita Muscat;*

h. *Illi l-intimata ma għandha tbati ebda konsegwenza jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi dannu u lanqas tiġi kkundannata tħallas ebda kumpens. Barra minn hekk, l-intimata daħlet f'dawn il-proċeduri a spejjeż unikament u inutilment tagħha u għalhekk ma għandhiex tbati ebda spejjeż f'dawn il-proċeduri. Dan billi wkoll jirriżulta b'mod ċar billi r-rikorrenti stess qiegħda titlob sabiex l-Avukat tal-Istat unikament u esklussivament terfa' r-reponsabbilita' għall-kumpens u danni (kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji);*

i. *Salv risposti, eċċezzjonijiet, xhieda u dokumenti skont il-każ.*

7. Waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti ppreżentat nota illi permezz tagħha kkjarifikat illi bil-kawża odjerna qed jiġi attakkat il-Kap 69. Konsegwentement, l-**Avukat tal-Istat irtira r-raba' eċċezzjoni tiegħu**;

8. Waqt l-istess seduta, ir-rikorrenti talbet il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju b'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar id-disgħa (9) ta' Frar 2024.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Joan sive Jane Livori Bonici Monpalao** u d-dokumenti annessi miegħu;

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

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Rita Mifsud**;

13. Rat in-nota tar-rikorrenti a fol 34 tal-proċess illi permezz tagħha ġie kjarifikat illi bil-kawża odjerna qed jiġi attakkat il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u rat illi konsegwentement l-Avukat tal-Istat irtira r-raba' eċċezzjoni tiegħu[1];

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) t'Ottubru 2023, fejn inħatar il-Perit David Pace bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-proprjeta' mis-sena 1987 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin;

15. Rat ir-rapport tal-**Perit David Pace** a fol 40 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar id-disgħa (9) ta' Frar 2024;

16. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Joan sive Jane Livori Bonici Monpalao** a fol 50-51 tal-proċess;

17. Rat il-kopja tas-sentenza fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-Rikors Nru 938/2021 fl-ismijiet ***Joan sive Jane Livori Bonici Monpalao vs Rita Muscat***, esebita mir-rikorrenti a fol 52 *et seq* tal-proċess;

18. Rat l-affidavit tal-intimata **Rita Muscat** immarkat **Dok KON001** a fol 64 tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrenti Joan sive Jane Livori Bonici Monpalao, prodotta mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2024[2];

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) t'April 2024, a fol 65 *et seq* tal-proċess;

[1] Vide verbal tas-seduta tal-24 t'Ottubru 2023, a fol 31 tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 64A *et seq* tal-proċess

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2024;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Rita Muscat datata tletin (30) ta' Mejju 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>

25. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti kellha ġġib prova li l-fond huwa milqut b'kirja antika taħt il-liġijiet speċjali;

26. Eventwalment, iżda, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi *"l-esponenti ma hux se jinsisti fuq din l-eċċezzjoni"*;

27. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

B. <u>Titolu tar-Rikorrenti</u>

28. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti kellha ġġib prova ta' titolu jew interess fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;

29. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi

pruvat mir-rikorrenti illi hija għandha l-possibilta' illi teżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[3]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

30. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[4], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[5], il-Qorti sostniet:

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

31. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[6] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

[3] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[4] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[5] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[6] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 20220

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

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

32. Fil-każ odjern, il-Qorti rat illi ġie pruvat illi r-rikorrenti akkwistat il-fond b'legat mill-wirt t'ommha Francesca armla ta' Rinaldo Bonici Monpalao, li ġiet nieqsa fis-sittax (16) ta' Mejju 2002[7]. Fid-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* relattiva, il-fond imħolli b'legat lir-rikorrenti huwa indikat bin-numru ħmistax (15), qabel bin-numru tlettax ittra A (13A), Triq l-Għeriexem, Rabat, Malta, iżda in kontro-eżami r-rikorrenti tikkonferma illi dan huwa l-istess fond illi dwaru ġiet intavolata l-kawża odjerna[8]. In oltre, il-konvenuta Muscat fl-ebda punt fil-proċeduri ma tikkontesta l-fatt illi r-rikorrenti hija sidt-

[7] Vide **Dok JC1** a fol 4 *et seq* tal-proċess
[8] A fol 64B tal-proċess

il-kera, fatt illi ġie saħansitra anke rikonoxxut mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-proċeduri bir-Rikors Nru 938/2021[9];

33. Din il-Qorti għalhekk hija sodisfatta illi mhux biss ġie pruvat it-titolu tar-rikorrenti *qua* proprjetarja, iżda ġie anke pruvat l-istat tar-rikorrenti bħala sidt il-kera tal-fond mertu tal-kawża odjerna;

34. Din il-Qorti sejra għalhekk tiddikjara sorvolata l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

35. 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.*

36. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[10]:

[9] Vide sentenza a fol 52 *et seq* tal-proċess
[10] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

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).

37. 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.

38. 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***[11] 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, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u l-provvedimenti tal-Kap 16, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

39. 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*

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

> *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 sabiex jirregolaw sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

40. 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;

41. 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.*[12]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[13] 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,*

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

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***[14] 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***[15], *"[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*

[14] 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)
[15] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.";

42. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[16], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

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;

43. 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:

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

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.

44. Ir-rikorrenti kienet għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitata kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħet titlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħha. 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***[17]:

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

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

għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

45. 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;

46. 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***[18] 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.*

47. 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***[19]:

> *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*

---

[18] 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)

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

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.

48. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mix-xhieda tar-rikorrenti mhux kontestata illi l-inkwilina kienet tħallas kera fis-somma ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (**€185**) fis-sena fit-termini tal-Att X tal-2009, u sussegwentement mitejn Ewro fis-sena (**€200**) bl-awmenti skont l-istess

emendi fil-liġi. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[20];

49. In oltre, ġialadarba l-inkwilina kienet ġia tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuta bħala inkwilina, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellha r-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilha tieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[21] 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:*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti ma kinitx, fiż-żmien illi kien fis-seħħ l-Artikolu 1531F tal-Kap 16, f'pożizzjoni illi tirriprendi l-pussess tal-fond tagħha qabel tiġi nieqsa l-inkwilina jew tiddeċiedi hi stess illi toħroġ mill-fond;

50. 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, l-awmenti fil-kera stabbiliti fil-liġi bl-istess Att ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħet marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqha 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

---

[20] A fol 43 tal-proċess. Il-valur lokatizju għas-sena 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €4,340 fis-sena.
[21] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

51. Is-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;

52. 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, akkwistat rimedju għall-ilmenti tagħha bil-possibilta' illi tintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore, liema rimedju r-rikorrenti fl-aħħar mill-aħħar tidher illi ħadt vantaġġ minnu meta intavolat il-proċeduri bir-Rikors Nru 938/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jiġi osservat ukoll illi dawn il-proċeduri kellhom ukoll eżitu favorevoli għar-rikorrenti, stante illi l-kirja ġiet awmentata mill-Bord għal €3,400 fis-sena[22];

53. Ir-rikorrenti, fit-talba tagħha għall-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex issir stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna, titlob illi l-istima tkun twassal sas-sena 2021, b'dana illi donnha tagħti l-impressjoni lil din il-Qorti illi qed tirrikonoxxi illi mhux dovut kumpens wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 fil-Liġijiet ta' Malta; madanakollu, fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tippremetti illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda ma taffietx il-preġudizzju li qed tbati r-rikorrenti, stante illi: (a) il-kera ġiet limitata sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond; (b) l-okkupanti baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini protetti għal żmien indefinit, u (c) il-leġislatur xorta waħda ma introduċiex rimedju effettiv għas-snin passati ta' kera miżera;

[22] Vide s-sentenza datata 27 ta' Marzu 2023 a fol 52 *et seq* tal-proċess

54. Din il-Qorti taqbel mar-rikorrenti dwar it-tielet punt, u cioe illi l-leġislatur ma introduċiex rimedju effettiv sabiex jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fi snin passati. 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 qed tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnha u mill-predeċessuri tagħha fit-titolu 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 tagħha qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

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

[23] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 31 tal-proċess

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.

56. Madanakollu, din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti dwar il-fatt illi l-kera ġiet limitata għal massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, u dwar il-fatt illi l-okkupanti baqgħu jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini protetti;

57. Din il-Qorti tqis illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[24]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovedi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust" minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

[24] Rik Kost Nru 127/2022, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ C Falzon Scerri, 3 ta' Frar 2023 (in ġudikat)

[...]

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilta' li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.

58. 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***[25]

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.

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

59. Fid-dawl ta' din il-linja ġurisprudenzjali, illi din il-Qorti taqbel miegħu *in toto*, din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda rrenda l-Kap 69 leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħha;

60. 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* proprjetarja;

61. 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 **<u>mhux sodisfatt</u>** 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 **<u>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</u>**.

D. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

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

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

64. Ma jidhirx illi qed jiġi kontestat il-fatt illi mhuwiex dovut kumpens għall-perjodu qabel l-1987, u dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

65. Il-Qorti rat illi ġie pruvat illi r-rikorrenti akkwistat il-fond b'legat mill-wirt t'ommha Francesca armla ta' Rinaldo Bonici Monpalao[26]. Dwar proprjeta' illi titħalla b'legat, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et***[27]:

> *14. Il-Qorti pero' ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta' ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju:* ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et****, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u cioe fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018.*

Francesca Bonici Monpalao mietet fis-sittax (16) ta' Mejju 2002, u huwa għalhekk mifhum illi kien minn din id-data illi r-rikorrenti akkwistat il-fond fl-intier tiegħu;

---

[26] Vide **Dok JC1** a fol 4 *et seq* tal-proċess
[27] Rik Nru 33/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021. Ara wkoll ***Virginia sive Yvonne Carabott et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 320/2021, Onor Imħ Dr Neville Camilleri, 8 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

66. Madanakollu, il-Qorti rat ukoll illi r-rikorrenti kienet waħda minn żewġ eredi universali nominati mill-istess Francesca Bonici Monpalao. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[28], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[29], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[30], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[31]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[32] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[33], ir-rikorrenti hija għalhekk ukoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minn ommha *qua* proprjetarja. Naturalment, pero, peress illi ma kinitx l-unika eredi universali, il-Qorti hija tal-fehma illi l-kumpens għall-perjodu bejn l-1987 u l-2002 għandu jingħata *pro rata*, b'dana għalhekk illi r-rikorrenti għandha tkun entitolata biss għal **nofs** il-kumpens dovut għal dan il-perjodu;

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

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

69. Skont il-**Perit Tekniku David Pace**[34], 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 (€)

[28] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[29] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[30] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[31] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[32] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[33] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[34] Vide rapport tal-Perit Tekniku David Pace a fol 40 *et seq* tal-proċess.

1987	1991	€ 442.50
1992	1996	€ 725.00
1997	2001	€ 1,300.00
2002	2006	€ 1,530.00
2007	2011	€ 2,880.00
2012	2016	€ 2,590.00
2017	2020	€ 3,905.00
2021		€ 4,340.00
	Ammont Globali	**€ 71,202.50**

70. 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***[35], 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*

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

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni u lanqas ġiet mitluba l-ħatra ta' Periti perizjuri. Din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport, 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>;

71. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti u minn ommha tul is-snin, din il-Qorti rat illi ma ġewx esebiti kotba tal-kera, u l-unika prova illi l-Qorti għandha quddiemha tal-kera illi kienet qed tiġi perċepita kienet ix-xhieda tar-rikorrenti stess, illi fiha tgħid illi bl-emendi (cioe l-Att X tal-2009) l-kirja ġiet awmentata għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, u eventwalment għal mitejn Ewro (€200) fis-sena. Il-Qorti ħadet l-impressjoni illi kien hemm żmien meta l-kera kienet inqas minn hekk, iżda ma nġabet l-ebda prova ta' dan, b'dana għalhekk illi din il-Qorti m'għandha l-ebda mod kif tieħu in konsiderazzjoni ċifra aktar baxxa. Konsegwentement, din il-Qorti hija kostretta tikkonsidra l-kera perċepita fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna għall-perjodu bejn l-1987 u

l-2013 bħala **€185.00**, u, peress illi fit-termini tal-Artikolu 1531C il-kera kellha tiġi awmentata wara l-2013, bħala **€200.00** għas-snin sussegwenti sal-2021. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra l-kera globali perċepita tul is-snin fis-somma ta' **<u>€ 6,025</u>**;

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

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

73. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata 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***[36]:

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

[36] 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)

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***[37] 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***[38], 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."*;

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

<u>Għall-perjodu bejn l-1987 u l-2001</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **<u>€2,590</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, omm ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€12,337.50</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 12,337.50 – **30% għall-interess ġenerali** = € 8,636.25
€ 8,636.25 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 6,909
€ 6,909 - **€ 2,590 kera perċepita kif fuq maħdum** = € 4,319

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

Sehem ir-Rikorrenti huwa għalhekk fis-somma ta' <u>€ 2,159.50</u>

<u>Għall-perjodu bejn l-2002 u l-2021</u>:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **<u>€ 3,435</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 58,865</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 58,865 – **30% għall-interess ġenerali** = € 41,205.50
€ 41,205.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 32,964.40
€ 32,964.40 - **€ 3,435 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 29,529.40</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **<u>wieħed u tletin elf, sitt mija u tmienja u tmenin Ewro u disgħin ċenteżmu (€ 31,688.90)</u>;**

75. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u l-fatt illi kien hemm perjodu bejn l-1987 u l-2001 illi għalih ir-rikorrenti mhix entitolata illi tieħu kumpens fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha;

76. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat, u dan in konsiderazzjoni tal-fatt illi l-intimata Muscat ma taħtix għall-fatt illi l-liġijiet in vigore kienu leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan fit-termini ta' dak illi

ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[39]:

> *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.*

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

78. Madanakollu, din il-Qorti rat illi l-ewwel talba rikorreni ser tintlaqa' biss *in parte*, stante illi ma rriżultatx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti per kawża tal-Att XXIV tal-2021, u t-talba fir-rigward tal-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġiet irtirata mir-rikorrenti stess;

---

[39] 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

79. Din il-Qorti għalhekk tqis illi jkun ġust illi r-rikorrenti terfa' wkoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji, b'dana illi tħallas parti waħda minn sitta (1/6) tal-istess spejjeż, filwaqt illi l-Avukat tal-Istat iħallas ir-rimanenti ħames partijiet minn sitta (5/6).

Decide

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

i. **Tilqa' *in parte*** l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara illi l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha mertu tal-kawża odjerna kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, **limitatament sa Mejju 2021**. Konsegwentement **tiċħad** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Att XXIV tal-2021, u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tagħha in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. **Tilqa'** t-tieni talba rikorrenti u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **wieħed u tletin elf, sitt mija u tmienja u tmenin Ewro u disgħin ċenteżmu (€ 31,688.90)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **sitt elef u ħames mitt Ewro (€ 6,500)**;

iii. **Tilqa'** t-tielet talba rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens hekk likwidat, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

iv. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Muscat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur