PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **357/2023**

OLIVIA ARMLA MINN JOSEPH BRINCAT (KI 576945M)
ILONA MART VINCENT CARMEL BORG CARBOTT (KI 354449M)
JOHN BUGEJA (KI 29538M)
MARTIN BONELLO (KI 560862M)
JOANNA BONELLO (KI 198267M)
BERNARDETTE MART LOUIS APAP BOLOGNA (KI 159251M)
SUOR MARIE THERESE DARMANIN (KI 752943M)
PAUL FREDRICK DARMANIN (KI 407968M)
MICHAEL DARMANIN (KI 219266M)
JOHANNA DARMANIN (KI337567M)
PHILIPPA ARMLA MINN JOSEPH ROBERT DARMANIN (KI 966645M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT
RAYMOND DEBONO (KI 326156M)
JENNIFER DEBONO (KI 446554M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħdax (11) t'Ottubru 2024

Il-Qorti:

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

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sebgħa (7) ta' Lulju 2023, **Olivia Brincat et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-utile dominiu temporanju tal-fond **34 Annunciation Street, Sliema** kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta **€2,33c**, liema koncessjoni enfitewtika temporanja tiskadi fl-14 ta' Awwissu 2026 u dan skond koncessjoni enfitewtika temporanja tal-18 ta' Marzu 1876 fl-Atti tan-Nutar Theodolo Bonavita;*

   b. *Illi l-fond in kwistjoni gie mehud b'koncessjoni enfitewtika temporanja minn Giobattista Naudi tul iz-zwieg tieghu ma Rikkarda Naudi li mietu fl-10 ta' April 1899 u 29 ta' Awwissu 1900 rispettivament u l-wirt taghhom iddevolva b'testment tat-18 ta' Novembru 1898 fl-Atti tan-Nutar Dottor Francesco Zarb fejn innominaw bhala eredi universali taghhom lil Alfredo Naudi u Marietta Naudi;*

   c. *Illi Alfredo Naudi miet minghajr testment fid-9 ta' Frar 1920 u l-wirt tieghu iddevolva fuq it-3 uliedu Louis Naudi, Edwidge Pace Balzan u Maria Bugeja;*

   d. *Louis Naudi miet intestat fil-21 ta' Frar 1980 u l-wirt tieghu iddevolva fuq iz-zewg uliedu Olivia Brincat u Ilona Borg Carbott skond denunzja Nru 2366/1980,* ***DOK A*** *hawn annessa u mmarkata;*

e. *Illi l-wirt ta' Louis Naudi gie diviz bejn l-ahwa Olivia Brincat u Ilona Borg Carbott b'kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' April 1983 fl-Atti tan-Nutar Dottor Jospeh Raphael Darmanin,* ***DOK B*** *hawn anness u mmarkat, biex b'hekk il-kwart (1/4) indiviz tieghu gie assenjat lil Ilona Borg Carbott;*

f. *Illi Edwidge Pace Balzan mietet fl-1 ta' Mejju 1983 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-11 ta' Frar 1975 fl-Atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea,* ***DOK K*** *hawn anness u mmarkat, fejn il-kwart indiviz tas-sehem taghha tal-imsemmija proprjeta` ddevolva fuq hutha Louis Naudi u Maria Bugeja, skond dikkjarazzjoni causa mortis 3565/84* ***DOK L*** *hawn annessa u mmarkata, li gew ilkoll succeduti fit-titolu mir-rikorrenti Olivia Brincat u Ilona Borg Carbott a rigward Louis Naudi, minn John Bugeja, Martin Bonello u Joanna Bonello a rigward Maria Bugeja;*

g. *Illi l-wirt ta' Maria Bugeja nee' Naudi iddevolva fuq iz-zewg uliedha r-rikorrenti John Bugeja u Mary Rose Bonello, u dan skond testment unica charta tat-8 ta' Ottubru 1973 fl-Atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin,* ***DOK C*** *hawn anness u mmarkat, biex b'hekk, ir-rikorrenti John Bugeja ghandu ottava (1/8) parti indiviza waqt li l-ahwa Martin Bonello u Joanna Bonello ghandhom sedicezima (1/16) parti indiviza kull wiehed fil-proprjeta` in kwistjoni;*

h. *Illi Mary Rose Bonello mietet fit-3 ta' Dicembru 2014 u l-wirt taghha iddevolva b'testment tat-28 ta' Novembru 2001 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello,* ***DOK D*** *hawn anness u mmarkat;*

i. *Illi Marietta Cesario, li tigi bint Giobatta u Rikkarda Naudi, mietet intestata fit-3 ta' Frar 1946 u l-wirt taghha ddevolva fuq l-unika bintha Carmela Ruby Inglott u dan in kwantu ghal kwart (1/4) indiviz;*

j. *Illi Carmela Ruby Inglott mietet fit-12 ta' Gunju 1980 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tas-7 ta' Mejju 1975 fl-Atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, skond testment* ***DOK E*** *hawn anness u mmarkat, fejn hija innominat bhala eredi taghha lil Fredrick Darmanin, bis-sostituzzjoni vulgari ta' martu Doris Darmanin, biex b'hekk, gialadarba Fredrick*

Darmanin ippremoriha, stante li miet fl-1 ta' Mejju 1979, il-wirt taghha ddevolva fuq Doris Darmanin;

k. *Illi Doris Darmanin mietet fid-29 ta' April 1985 u b'testment tas-27 ta' Gunju 1978 fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza,* **DOK F** *hawn anness u mmarkat, hija nnominat bhala eredi taghha lit-3 uliedha il-mejjet Joseph Darmanin, Bernardette Apap Bologna, u Suor Marie Therese Darmanin biex b'hekk, huma wirtu dodicezima (1/12) parti indiviza kull wiehed;*

l. *Illi Joseph Darmanin miet fit-23 ta' Mejju 2021 u b'testment tal-25 ta' Gunju 2014 fl-Atti tan-Nutar Pierre Attard,* **DOK G** *hawn anness u mmarkat, huwa innomina bhala eredi tieghu lit-3 uliedu Michael, Paul, u Johanna Darmanin soggett ghall-uzufrutt ta' martu Filippa Darmanin.*

m. *Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament mikri lil missier l-intimati Debono u dan ghal dawn l-ahhar 60 sena* ***versu l-kera ta' Lm10.60 fis-sena, illum €220 fis-sena****, liema kirja zdiedet ai termini tal-Att X tal-2009 fejn saret fl-1 ta' Jannar 2010 €185 fis-sena u zdiedet kull 3 snin skond ir-rata tal-inflazzjoni;*

n. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta minn* **DOK H** *hawn anness u mmarkat;*

o. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Debono qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal biss* ***€220*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

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

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

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

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

t. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

u. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-***

Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019;

v. *lli gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.*** *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108****);*

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

x. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta'*

*Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**;*

y. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonalita' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;***

z. *Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie*

kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;***

aa. *Illi fil-kawza* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;*

bb. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.*

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

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-

operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Raymond Debono (KI 326156M) u Jennifer Debono (KI 446554M) tal-fond 34, Annunciation Street, Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tinghata ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xieraq fic-cirkostanzi;

ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-liġi;*

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnax (12) ta' Lulju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, erbgha u ghoxrin (24) t'Ottubru 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 l-hdax (11) ta' Settembru 2023, l-intimati **<u>Raymond Debono u Jennifer Debono</u>** eċċepew:

   a. *Preliminarjament ir-rikorrenti qatt ma kkontestaw l-ammont tal-kera offrut lilhom mill-esponenti dwar dan il-fond, u lanqas qatt ma talbu zidiet;*

   b. *Prelimarjement ukoll, l-istess rikorrenti, dejjem irrikonoxxew lill-esponenti bhala inkwilini tal-fond in kwistjoni u l-jedd taghhom li jistabilixxu fih ir-residenza ordina rja taghhom. Ir-rikorrenti, bl-ghazla taghhom, baqghu jircievu l-kera minghand l- esponenti kif stipulati fil-ligi, minghajr riserva jew opposizzjoni;*

   c. *Illi kien biss din is-sena meta is-sidien ma accettawx il-kera u l-intimati kellhom bilfors jiddepositaw il-kera gol-Qorti;*

   d. *Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-esponenti mhumiex il-legittimi kuntraditturi fil-kawza prezenti, u ghalhekk ghandhom jigu liberat mill-osservanza ta' din il-gudizzju, billi min-natura taghha stess din l-azzjoni tista' tingieb biss kontra l-Gvern jew enti pubblici li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja;*

   e. *La darba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir- rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza. L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb;*

   f. *Bla pregudizzju ghall eccezzjonijiet fuq imsemmija, il-Perit li jigi mahtur mill-Qorti biex jara il-valur fis-suq tad-dar residenzjali taghhom ghandu jiehu in konsiderazzjoni mhux biss il-valur ta dak il-bini f`dawk iz-zminiijet meta bdiet il-kirja imma ukoll il-valur tal-flus u l-gholi tal-hajja u dawk iz-zminijiet u il-valuri li jaghtu ghal dak it-tip ta bini illum ukoll;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjes kontra l-atturi jew kontra l-intimat l-iehor L-Istat.

6. Finalment permezz ta’ risposta datata l-ghoxrin (20) ta’ Settembru 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova** dwar it-titolu li għandhom fuq l-**34, Annunciation Street, Sliema**. Illi mir-rikors promotur r-rikorrenti jagħmlu referenza għal-koncessjoni enfitewtika temporanja ippublikata in atti tan-Nutar Theodolo Bonavita datat 18 ta’ Marzu 1876. Illi tali kuntratt ma ġiex esebit minkejja li r-rikorrenti jistrieħu fuq tali kuntratt meta jgħidu illi ”l-koncessjoni enfitewtika temporanja tiskadi fl- 14 ta’ Awissu 2026”. Illi għalhekk għandu jiġi esebit flimkien ma’ traduzzjoni facsimile għal-lingwa Maltija;*

   b. *Illi magħdud mal-premess, r-rikorrenti jridu jġibu prova illi tali kirja hija effettivament mikrija lil konjuġi Debono u illi hija effettivament **<u>kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta</u>**<u>;</u>*

   c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponent jirrespinġi l-pretensjonijiet u talbiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

   d. *Illi qabel xejn jiġi rilevat illi r-rikorrenti ma jistawx jilmentaw għal-perjodi **qabel ma huma kellhom titolu tajjeb** fuq il-proprjetà (u li jrendi l-frott) in kwistjoni u dan minħabba li f’dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

   e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-emendi mdaħħla*

bl-Att X tal-2009, l-esponent jippremetti illi minkejja illi huwa konoxxenti tal-ġurisprudenza issa ben paċifika fuq l-materja in kwistjoni, iħossu doveruż jirrileva illi l-liġi suċitat: (i) għandha għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) hija fl-interess ġenerali għax maħsuba biex tipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u l-interess pubbliku, partikolarment bl-emendi aktar riċenti;

f. *Illi altrimenti dwar l-allegat sproporzjon, din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

g. *Illi b'referenza għal- Att XXIV tal-2021 tajjeb jingħad mill-1 ta' Ġunju 2021 l' quddiem r-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja* ***ma tistax togħla b'mod proporzjonat.*** *Tant illi ir-rikorrenti stess, f'każ li l-kirja taqgħa taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistgħu jinvokaw ir-rimedju mitlub fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 li jatihom rimedju xieraq, ġust u proporzjonat tant li jistgħu anke jiżgumbraw l-inkwilini , b'din it-talba tal-aħħar tintlaqa' kemm il-darba l-inkwilin ma jagħdix mit-test tal-meżżi fuq id-dħul u l-kapital;*

h. *Illi jirriżulta illi r-rikorrenti invokaw tali rimedju permezz ta' kawża fl-ismijiet premessi b' rikors (****382/2023 JG) Olivia Brincat et vs Raymond Debono et*** *quddiem l-Bord Li Jirregola l-Kera (kawża sub-judice) fejn senjament qegħdin jitolbu: i) li jsir test tal-meżżi fuq l-inkwilini; 2) illi sa fejn l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-meżżi, l-iżgumbrament tal-inkwilin fiż-żmien qasir u perintorju u 3) sa' fejn din it-talba tal-aħħar ma tintlaqax, l-awment tal-kera għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, fis-sena;*

i. *Illi għalhekk anka għar-raġunijiet suesposti, mhux veru li r-rikorrenti m'għandhomx prospett li jieħdu lura il-fond in kwistjoni. Apparti dak li jipprovdi, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 (kif ġia invokat mir-rikorrenti quddiem l-Bord Li Jirregola l-Kera), jingħad illi jekk wieħed biss jikkunsidra d-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali, din ġiet ristretta ai termini tal-* ***Artikolu 2(a)*** *tal-Kap 69. Magħdud ma dan,* ***l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69****, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu.*

j. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, ma hemm l-ebda ksur* ***tal-Artikolu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

k. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, data ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti issib xi leżjoni għal xi zmien li rikorrenti gawdew minn possediment fuq il-propjetajiet in kwistjoni, tali lezjoni żgur* ***m'għandiex tirrisali, għal-perjodu ta' qabel r-rikorrenti ma kellhom titolu tajjeb u li jrendi l-frott fuq il-propjeta u f'kull każ m'għandux jirrisali għal-perjodu ta' qabel it-30 ta' April 1987[1] u lanqas m'għandha tirrisali għal perjodu wara dħul fis-seħħ tal- Att XXIV tat- 2021;***

l. *Illi magħdud mal-premess, jekk sejrin jiġu likwidati xi danni għal perjodu relevanti kif suespost, r-rikorrenti irridu* ***jippruvaw id-danni allegati minnhom*** *u dan skond il-massima Latina semper necessitas probandi incumbit ei qui agit;*

m. *Illi mingħajr preġudizzju, fir-rigward tat-talba għal ħlas ta' imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri*

[1] Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta

minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

n. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

7. Waqt is-seduta tal-erbgha u għoxrin (24) t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar il-ħamsa (5) ta' Diċembru 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Olivia Brincat et** u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Raymond Debono u Jennifer Debono;**

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

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-erbgha u ghoxrin (24) t'Ottubru 2023, fejn inħatar il-**Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021;

13. Rat in-nota tal-intimati konjuġi Debono datata ghaxra (10) ta’ Novembru 2023, illi permezz tagħha ppreżentaw kopja tal-ktieb tal-kera mis-sena 1978 sas-sena 2022 (a fol 79 *et seq* tal-proċess);

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Michael Lanfranco** a fol 109 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar s-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Novembru 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar il-ħamsa (5) ta’ Diċembru 2023;

15. Rat l-affidavit tal-konvenuta **Jennifer Debono**, a fol 130 tal-process;

16. Rat l-affidavit tal-konvenut **Raymond Debono**, a fol 132 tal-proċess, u d-dokument annessi miegħu;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimata **Jennifer Debono** prodotta mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Mejju 2024 in kontro-eżami[2];

18. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tnejn (2) ta’ Lulju 2024, a fol 148 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata tardivament, u datata l-ewwel (1) t’Ottubru 2024;

20. Rat illi l-intimati Debono ma ppreżentawx nota ta’ sottomissjonijiet tagħhom, minkejja illi ġiet lilhom konċess terminu sabiex fih jagħmlu dan;

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

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda taghha tinsab a fol 139 *et seq* tal-proċess

A. Prova ta' Titolu u li l-Kirja hija waħda mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

23. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fl-ewwel lok illi r-rikorrenti kellhom iġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom, kif ukoll prova illi l-kirja hija waħda mħarsa mid-disposizzjonijiet tal-kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

24. Dwar it-titolu tar-rikorrenti, 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 huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw 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.*

25. 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:

---

[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)

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.

26. 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:

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

6 Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

> *tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

27. Din il-Qorti rat illi t-titolu ta' kull wieħed mir-rikorrenti ġie pruvat bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur;

28. Dwar it-titolu ta' Olivia Brincat, din il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat in kwantu fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jsostni illi l-istess Olivia Brincat m'għandhiex sehem mill-fond mertu tal-kawża odjerna. Infatti, filwaqt illi s-sehem illi kien jispetta lilha mill-wirt ta' missierha, fid-diviżjoni tal-1983 għadda lil oħtha Ilona Borg Carbott, Olivia Brincat akkwistat sehem mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna mill-wirt ta' zitha Edwidge Pace Balzan, illi ħalliet sehemha b'legat lil ħutha Louis Naudi (missier Olivia Brincat) u Maria Bugeja. Għaldaqstant jirriżulta illi r-rikorrenti Olivia Brincat għandha wkoll sehem mill-fond mertu tal-kawża odjerna;

29. In oltre, in kontro-ezami, l-intimata Jennifer Debono tikkonferma illi hija kienet tmur thallas il-kera lir-rikorrenti Olivia Brincat[7], u l-irċevuti tal-kera esebiti a fol 79 *et seq* tal-proċess jidhru illi huma ffirmati minn 'E Pace Balzan' (Edwidge Pace Balzan), 'I Borg Carbott' (Ilona Borg Carbott), u 'I Borg Carbott on behalf of the heirs of the Naudi family'. Konsegwentement jirriżulta lil din il-Qorti sodisfaċentement pruvat illi r-rikorrenti huma, fil-maġġor parti tagħhom, sidien-il-kera;

30. L-unika eċċezzjoni hija fir-rigward tal-eredi ta' Joseph Darmanin, illi ġie nieqes fl-2021. Filwaqt illi ħatar lil uliedu r-rikorrenti Michael Darmanin, Paul Fredrick Darmanin u Johanna Darmanin eredi universali tiegħu, huwa ħalla l-użufrutt ta' ġidu lil martu Philippa, ukoll rikorrenti. Qua użufruttwarja, hija Philippa Darmanin illi hija sidt-il-kera mill-2021 'il quddiem, u mhux ir-rikorrenti Michael, Paul u Johanna aħwa Darmanin. Dan kif ġie rilevat, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-***

[7] A fol 139 *et seq* tal-proċess

Avukat Ġenerali et[8] u fis-sentenza fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et***[9]. Madanakollu, *qua* eredi ta' Joseph Darmanin, fil-każ illi jirriżulta illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huma r-rikorrenti Michael, Paul u Johanna aħwa Darmanin illi għadhom dritt għal kumpens sal-2021, ad esklużjoni ta' ommhom ir-rikorrenti Philippa Darmanin. Dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[10], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[11], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[12], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[13]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[14] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[15]. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiddetermina min minn dawn l-erbgħa rikorrenti għandu dritt għal kumpens aktar 'il quddiem f'din il-kawża, wara illi jiġi determinat jekk kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew le;

31. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat, b'dana illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat sejra titqies minn din il-Qorti bħala **sorvolata**, u din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri għall-istess;

32. In oltre, f'dik illi hija prova illi l-kirja hija waħda protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti rat illi ġew esebiti rċevuti illi jmorru lura għall-1978, filwaqt illi l-intimata **Jennifer Debono** tgħid fl-affidavit tagħha[16] illi hi twieldet fl-1952 u daħlet tirrisjedi flimkien ma' familtha fil-fond mertu tal-kawża odjerna meta kellha madwar għaxar (10) snin. Huwa evidenti għalhekk illi l-kirja hija waħda illi hija protetta mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[8] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[9] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[10] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[11] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[12] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[13] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[14] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[15] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[16] A fol 130 tal-proċess

33. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis ukoll it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala **sorvolata**, u sejra **tastjeni** milli tieħu wkoll konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

B. L-Intimati Debono dejjem imxew mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi

34. L-intimati Debono jeċċepixxu illi huma mxew mad-disposizzjonijiet tal-liġi, u m'għandhomx isofru konsegwenzi ta' dan, u/jew jiġu kkundannati responsabbli għad-danni;

35. Il-Qorti tirrikonoxxi illi huwa minnu illi l-intimati ahwa Debono ma jistgħux iwieġbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[17]:

> *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.*

[17] 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

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

C. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

37. 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.*

38. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[18]:

> *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*

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

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).

39. 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.

40. 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***[19] 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;

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have*

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

> *considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

42. 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;

43. 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.*[20]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[21] 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*

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

> *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***[22] 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***[23], *"[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."*;

[22] 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)
[23] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

44. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[24], 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;

45. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali,*

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

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.

46. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[25]:

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'.

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

47. 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;

48. 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***[26] irriteniet illi:

> *40. [...][l]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.*

49. 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***[27]:

> *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*

[26] 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)
[27] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

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.

50. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti u kienet tiġi perċepita mill-ġenituri tagħhom, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera esebiti a fol 79 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' **€213 fis-sena**[28]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[29];

[28] Ircevuta a fol 97 tal-proċess
[29] A fol 115 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €10,800 fis-sena ossija €900 fix-xahar.

51. In oltre, ġialadarba l-intimati Debono kienu diġa jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuti bħala inkwilini, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[30] 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:*

52. 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[31]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

---

[30] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021
[31] A fol 115 tal-proċess

Ġunju 2021. Jidher illi saħansitra anke r-rikorrenti stess qed jirrikonoxxu dan, stante illi fit-talba tagħhom għall-ħatra ta' Perit Tekniku, huma jitolbu stima tal-valur lokatizju tal-fond sal-2021[32], filwaqt illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jikkalkolaw il-kumpens pretiż minnhom sas-sena 2021[33]. Jirriżulta wkoll mill-atti illi r-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tiġi stabbilita kera aktar idonea[34], b'dana għalhekk illi jidher illi ħadu wkoll vantaġġ mill-emendi illi daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021;

54. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet 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 mhux kontestat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* proprjetarji;

55. 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**.

[32] Vide verbal a fol 76 tal-proċess
[33] A fol 157 tal-proċess
[34] Vide x-xhieda ta' Jennifer Debono, a fol 146 tal-proċess

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

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

58. Ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[35];

59. Din il-Qorti rat illi hekk kif ġia ġie senjalat, ir-rikorrenti, fil-maġġor parti tagħhom, akkwistaw il-fond bħala eredi universali, u għalhekk huma intitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawza taghhom, 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;

60. Fil-każ tal-eredi ta' Joseph Darmanin, ikkunsidrati l-osservazzjonijiet illi għamlet din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, din il-Qorti tirreleva illi mhuwiex dovut kumpens lil Philippa Darmanin, stante illi sejjer jingħata kumpens biss sas-sena 2021, u cioe sas-sena li fiha ġie nieqes Joseph Darmanin. Għaldaqstant, kwalsiasi kumpens illi huwa dovut fuq sehem id-defunt Joseph Darmanin, huwa dovut unikament lir-rikorrenti Paul Fredrick Darmanin, Michael Darmanin u Johanna Darmanin;

[35] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 76 tal-proċess

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

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

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

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 1,235
1992	1996	€2,030
1997	2001	€3,628
2002	2006	€4,482
2007	2011	€6,867
2012	2016	€6,876
2017	2020	€9,083
2021	Sa Mejju 2021	€4,500
	Ammont Globali	**€166,442**

[36] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 109 *et seq* tal-proċess.

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

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

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

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 sarux mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku u lanqas saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

65. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[38] illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **€3,697.87**;

66. 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

[38] a fol 79 *et seq* tal-proċess

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)]

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

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

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

mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be

added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[40] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[41], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **<u>€3,697.87</u>**;

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€166,442</u>**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

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

€ 166,442 – **30% għall-interess ġenerali** = € 116,509.40

€ 116,509.40 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 93,207.52

€ 93,207.52 - **€ 3,697.87 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 89,509.65**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disgha u tmenin elf, hames mija u disa' Ewro u sitta u hamsin centeżmu** (**€ 89,509.65**). Din is-somma għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti kollha – ad esklużjoni tar-rikorrenti Philippa Darmanin – fil-kwoti rispettivi tagħhom mill-fond mertu tal-kawża odjerna;

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

69. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**, 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 danni non-pekunjarji ma jintirtux;

70. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet .

E. Spejjeż Ġudizzjarji

71. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, u kkunsidrat illi, hekk kif ġia ġie rilevat aktar 'il fuq, l-intimati Debono daħlu fil-kawża odjerna intortament, din il-

Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier taghhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti,</u>** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Raymond Debono u Jennifer Debono għall-fond numru erbgha u tletin (34), Triq l-Annunzjata, Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**, u b'hekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedji adegwati;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi;

iii. **<u>Tilqa' it-tielet talba rikorrenti</u>** u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **disgha u tmenin elf, tmien mija u tletin Ewro u hamsa u sittin ċenteżmu** (**€ 89,509.65)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€ 6,000)**;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

v. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Debono 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