QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 15 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 216/2023 AF

Louis Coleiro

Kenneth Coleiro

Maria Coleiro

Susan Coleiro

Angela Coleiro

Melissa Coleiro

Jennifer Zammit

Noel Coleiro

John Coleiro

Maria Dolores Coleiro

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Margaret Caruana

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Louis Coleiro, Kenneth Coleiro, Maria Coleiro, Susan Coleiro, Angela Coleiro, Melissa Coleiro, Jennifer Zammit, Noel Coleiro, John Coleiro u Maria Dolores Coleiro, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma lkoll ko-proprjetarji tal-appartament li jinsab fit-tieni (2) sular u li huwa internament innumerat bin-numru wiehed (1) gewwa blokk appartamenti bin-numru ufficjali ghaxra (10) maghrufa bhala "*Coleiro Flats*" gewwa Vjal de la Salle, Gzira (il-"Fond").

Huma saru proprjetarji tal-Fond bil-mod segwenti.

Carmelo Coleiro u Michele Balzan permezz ta' att pubbliku datat 7 ta' Mejju 1947 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja kienu flimkien xtraw b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwu tlett (3) porizjonijiet ta' sit fabbrikabbli maghruf bhala tal-"Barbier" gewwa l-Gzira – **Vide Dok "A"**.

Din l-art giet diviza f'zewg porzjonijiet bejn l-istess Coleiro u Balzan u dana permezz ta' att pubbliku datat 1 ta' Ottubru 1948 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja – **Vide Dok "B"**.

Eventwalment Carmelo Coleiro fuq dik il-porzjoni diviza tal-imsemmija art assenjata lilu kien bena l-blokk li fih hemm sitwat il-fond u dana matul iz-zwieg tieghu ma' Teresa *sive* Tessie Coleiro u ghalhekk il-fond kien jappartjeni lil kommunjoni tal-akkwisti ta' bejniethom.

Carmelo Coleiro miet fit-3 ta' Awwissu 1969 u in forza ta' zewg testmenti *unica charta* wiehed fl-atti tan-Nutar Robert Gerard tal-26 ta' Novembru 1962 u l-iehor fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona datat 23 ta' Novembru 1965 huwa halla l-uzufrutt generali fuq gidu kollu tieghu lil martu Teresa *sive* Tessie Coleiro u innomina bhala eredi universali tieghu lil erba' uliedu ossia Mario, Gino, Paul u John – **Vide Testmenti "C" u "D"** - u ghalhekk huma wirtu sehemu (nofs indiviz) tal-fond.

Paul Coliero miet 5 ta' Lulju 2003 u in forza ta' testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar John Gambin tal-11 ta' Novembru 1996 huwa halla lil martu Maria Coleiro kwar (¼) in piena proprjetà u t-tgawdija l-uzu u uzufrutt tar-rimanenti tlett kwarti (¾) ta' gidu u nnomina lit-tfal tieghu Kenneth u Louis ahwa Coleiro bhala eredi unversali tieghu; – **Vide Causa Mortis Dok "E"**.

Mario Coleiro miet 18 ta' Settembri 2006 u in forza ta' testment datat 28 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-nutar Natahlie Pace Asciak mit-tlett itfal tieghu huwa halla biss lit-tfal tieghu Susan Gatt Coleiro u Melissa Coleiro bhala unversali tieghu; – **Vide Causa Mortis Dok "F"**.

Teresa *sive* Tessie Coliero mietet 25 ta' Marzu 2007 u in forza ta' zewg testmenti *unica charta* wiehed fl-atti tan-Nutar Robert Gerard tal-26.11.62 u l-iehor fl-atti ta' John Micallef Trigona datat 23 ta' Novembru 1965 hija nnominat bhala eredi universali taghha lil erba' uliedha ossia Mario, Gino, Paul u John bis-sostituzzjoni volgari favur uliedhom. – **Vide Causa Mortis Dok "G"**.

Peress li Paul u Mario mietu qabel ommhom Tessie, ghalhekk Kenneth u Louis ahwa Coleiro wirtu lil Tessie minflok missierhom

Paul Coleiro u Susan, Melissa u Angela ahwa Coleiro wirtu lil Tessie minflokk missierhom Mario Coleiro.

Fit-2 ta' Ottubru 2018 miet George Coleiro u in forza ta' testment fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tal-22 ta' Gunju 1998 huwa halla l-uzufrutt genrali ta' gidu kollu lil martu Maria Doleres Coleiro u innomina bhala eredi universali tieghu liz-zewgt itfal tieghu cioè Noel u Jennifer Zammit ahwa Coleiro; – **Vide Causa Mortis Dok "H"**.

Qed jigi pprezentat l-att pubbliku ta' bejgh tal-appartament numru 3 fl-istess blokk t'appartamenti u dana qabel ma' mietet Theresa *sive* Tessie Coleiro izda wara li kien miet Carmelo Coleiro. **Vide Dok "I"**.

Il-fond kien gie mikri lid-defunt ragel tal-intimata Winston Caruana mill-aventi *causa* tar-rikorrenti u dana permezz ta' ftehim datat l-ewwel (1) ta' Lulju 1991 u dana versu l-kera annwali ta' tlett mitt Lira (Lm300) ossia sitt mija u disgha u disghin ewro (€699) – **Vide Dok "J"**.

Wara li miet l-istess Winston Caruana, l-intimata saret hi l-inkwilini *ex lege* u baqghet tikri dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha taht l-istess kundizzjonijet.

Il-fond mhuwiex wiehed dekontrollat u dana hekk jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat bhala **Dok "K"**.

L-*aventi causa* tar-rikorrenti u r-rikorrenti huma obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament b'kera baxxa u l-istess kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fil-fatt l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "*sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord*" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-

40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914.

L-awmenti fil-kera li hija intitolata għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma baxxi għall-aħħar meta 'pparagunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk iledu l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea hekk kif inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv stante illi huma ma jistghux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond l-valur tas-suq tal-lum stante illi dak li effettivament huma jistghu jirċievu huwa dak kif limitat bid-disposizzjonijiet tal-ligijiet su-imsemmija.

Dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi *Amato Gauci Vs Malta*, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009, *Lindheim and others Vs Norway* deċiża fit-12 ta' Gunju 2012, u *Zammit and Attard Cassar vs Malta*, kawża nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

Gialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż *inter alia* f'Beyeler vs Italy' (Rikors nru 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzionalità, kit ġie deċiż *inter alia* f'Almeida Ferreira et vs Portugal tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide *Hutten-Czapska vs Poland* 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.ro, and Others) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u għalhekk il-Liġijiet fuq imsemmija għandhom jiġu ddikjarati lezivi fil-konfront tar-rikorrenti, kif, *del resto*, diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawżi surreferiti.

Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u kwalunkwe rimedju iehor opportun kawża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin mill-ante-kawza taghha minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Huwa minnu li wara l-introduzzjoni tal-Att Nru. XXIV tal-2021 l-kera *de quo* eventwalment giet awmentata ghal erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena u dana wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 12 ta' Lulju 2022 hawn annessa u mmarkata bhala **<u>Dok "L"</u>** u dana ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 liema artikolu gie introdott sabiex jipprova jirranġja n-nuqqas ta' proporzjonalità li tezisti bejn l-operat tal-liġi, u d-drittijiet għall-proprjetà tal-individwu, però skont ir-rikorrenti, dan xorta wahda mhuwiex rimedju effettiv ghas-sidien u dan peress illi, *inter alia*, l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla

minn dak permessibli bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 u xorta wahda il-kera ma tistax tigi tterminata.

Minkejja dan jinghad illi din il-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-perjodu sa Gunju 2021 ossia sal-introduzzjoni tal-Att Nru. XXIV tal-2021 b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXIV tas-sena 2021 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

In oltre l-Att XXIV tas-sena 2021 bl-ebda mod ma tahseb sabiex tirrimedja ghal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Gunju 2021.

Għaldaqstant ir-rikorrenti qed jipproċedu b'din il-kawża sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009 qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk ukoll għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

2. Konsegwentament tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata u fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv.

5. Taghti kwalunkwe rimedju effettiv iehor lir-rikorrenti in vista ta' dan il-ksur.

Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Ir-rikorrenti jridu jgibu prova illi l-kirja hija tassew protetta taht il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-esponent jikkontendi illi r-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dana ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li l-kaz odjern sar biss kontroll fl-uzu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taht dan id-dritt fundamentali.

Fi kwalunkwe kaz, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi milli jidher uhud mir-rikorrenti mhumiex l-uzufruttwarji tas-sehem taghhom ghal fond u ghaldaqstant, f'kaz li din l-Onorabbli Qorti tara li hemm lok ghal kumpens, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tillikwida

kumpens favur ir-rikorrenti li ghandhom sehem tal-fond minghajr uzufrutt.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimata Margaret Caruana, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Huwa minnu li l-intimata Margaret Caruana tiddetjeni l-fond *de quo* u cioè l-appartament li jinsab fit-tieni sular internament immarkat bin-numru wiehed (1) gewwa blokk appartamenti bin-numru ufficcjali ghaxra (10) maghruf bhala "Coleiro Flats" gewwa Vjal de la Salle, il-Gzira, bil-kera annwali ta' erbat'elef u mitejn ewro b'effett mit-12 ta' Lulju 2022 in vista ta' sentenza moghtija mill-Bord tal-Kera (Rik. 323/2021) precedentement fl-ammont annwali ta' sebgha mitt ewro (€700).

It-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eccipjenti, ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hija qed tgawdi l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistghu qatt jigu akkolti fil-konfront ta' l-eccipjenti.

Stante li din hija materja ta' idole kostituzzjonali, l-eccipjenti taghmel taghha kwalunkwe eccezzjoni li talvolta tista' tinghata mill-konvenuti l-ohra *nomine*.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-kirja *de quo* hija mharsa bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija Ligi protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet gja ezistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962.

Inoltre, in kwantu ghall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbazata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jigi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Ligijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà, izda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-uzu ta' proprjetà.

L-esponenti qeghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taht il-Ligijiet tal-Kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili inholoq mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu l-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' inflazzjoni.

Fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn ic-cirkostanzi fejn l-Istat igawdi margini wiesa' ta' apprezzament fl-interess generali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjetà fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat ghandu l-jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà fl-interess generali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika socjali u ekonomika tieghu fil-qasam ta' l-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qeghdin iggorru piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed jircievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, ma jistax jigi msewwi bi tnehhija tal-Ligi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-htiega u legittimità tal-Kapitolu 69 ma jistghux jigu newtralizzati u rezi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.

Konsegwentement, l-esponenti ma ghandhiex tigi zgumbrata mill-fond *de quo* u lanqas ma ghandha tigi pregudikata finanzjarjament billi hija ma kissret ebda Ligi izda sempliciment avallat ruhha minn Ligi li ghadha fis-sehh. In oltre l-esponenti m'ghandiex mezzi sufficjenti sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilha tghix f'dan il-fond ghal numru ta' snin.

Meta s-sidien tal-fond krew l-fond lid-defunt ragel ta' l-intimata u cioè lil Winston Caruana permezz ta' ftehim datat 1 ta' Lulju 1991 kienu ben konxji tal-protezzjoni moghtija taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta lill-inkwilini u ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda intervent legislattiv li ma kienux edotti minnu.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Ottubru 2023 il-Qorti nnominat lill-Perit Michael Lanfranco bħala perit tekniku sabiex iħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1991 sas-sena 2021 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fis-16 ta' Jannar 2024.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Liberatajiet Fundamentali liema konvenzjoni tinsab inkorporata fil-liġi tagħna bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-liġijiet ta' Malta.

L-aġir lamentat jolqot it-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bit-tħaddim ta' liġijiet oħra viġenti. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jitolbu illi jingħataw ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni mġarrba.

Waqt illi ressqu varji eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-intimati rrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti

Din il-kawża hija dwar l-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru 1, bin-numru uffiċjali 10, "Coleiro Flats", Vjal de la Salle, Gżira.

Mill-provi jirriżulta li b'kuntratt tas-7 ta' Mejju 1947 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja, Carmelo Coleiro u Michele Balzan xtraw b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa tlett porzjonijiet ta' sit fabbrikabbli magħruf tal-"Barbier", Gżira.

B'kuntratt tal-1 t'Ottubru 1948 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja l-art inqasmet f'żewġ porzjonijiet b'parti ġiet assenjata lil Carmelo Coleiro u parti lil Michele Balzan.

Fuq il-parti assenjata lilu, Carmelo Coleiro bena blokka t'appartamenti inkluż dak mertu ta' din il-kawża. Tajjeb jingħad illi dan l-iżvilupp sar minn Coleiro fiż-żwieġ tiegħu lil Teresa *sive* Tessie Colerio.

Carmelo Coleiro miet fit-3 t'Awwissu 1969 u in forza ta' żewġ testmenti, wieħed datat 26 ta' Novembru 1962 fl-atti tan-Nutar Robert Gerard u l-ieħor tat-23 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, Carmelo Coleiro ħalla l-użufrutt ġenerali ta' ġidu kollu favur martu Teresa *sive* Tessie Colerio waqt li nnomina lill-uliedu Mario, Gino, Paul u John eredi universali tiegħu.

Paul Coleiro miet fil-5 ta' Lulju 2003 u in forza ta' testment unica charta tal-11 ta' Novembru 1996 fl-atti tan-Nutar John Gambin, il-wirt tiegħu għadda in kwantu għas-sehem ta' kwart in piena proprjetà favur martu Maria Coleiro waqt li r-rimanenti tlett kwarti indiviżi tħallew favur uliedu Kenneth u Louis aħwa Colerio bi dritt t'użufrutt fuq din il-porzjon favur Maria Colerio.

Mario Coleiro miet fit-18 ta' Settmebru 2006 u in forza ta' testment tat-28 ta' Ġunju 2004 fl-atti tan-Nutar Nathalie Pace Asciak il-wirt tiegħu għadda fuq tnejn mit-tlett uliedu ossia Susan u Melissa aħwa Gatt Coleiro.

Teresa *sive* Tessie Coleiro mietet fil-25 ta' Marzu 2007 u in forza ta' żewġ testmenti, wieħed datat 26 ta' Novembru 1962 fl-atti tan-Nutar Robert Gerard u l-ieħor tat-23 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, il-wirt tagħha ddevolva fuq l-erba' uliedha ossia Mario, Gino, Paul u John ilkoll aħwa Coleiro. Peress illi Mario u Paul aħwa Coleiro mietu qabel ommhom, il-

wirt ta' Teresa Coleiro li kien spettanti lil Mario u Paul aħwa Coleiro għadda direttament fuq uliedhom.

Gino Coleiro miet fit-2 t'Ottubru 2018. In forza ta' testment tat-22 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, l-użufrutt ġenerali ta' ġidu kollu tħalla lil martu Maria Dolores Colerio waqt li huwa nnomina lil uliedu Noel u Jennifer bħala eredi universali tiegħu.

Bi ftehim tal-1 ta' Lulju 1991 il-fond *de quo* ġie mikri lil Winston Caruana ossia lir-raġel tal-intimata li llum huwa mejjet. Oriġinarjament il-kera kienet fis-somma ta' €700 fis-sena li b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-12 ta' Lulju 2022 għoliet għal €4,200 fis-sena.

Prova illi l-Kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 69

L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li għandha ssir prova tal-kirja u li din hija milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

Mill-provi jirriżulta illi l-kirja favur l-intimata bdiet fis-sena 1991.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-Artikolu 1531B tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxi illi:

> "*Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.*"

Ġie wkoll ippreżentat in atti ċertifikat datat 18 t'April 2023 li jattesta li l-fond *de quo* mhuwiex dekontrollat.

Din il-Qorti tinsab għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża hija milquta u regolata skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabilita' tal-Artikolu tal-Artikolu 37 għall-każ ta' llum abbażi ta' dak illi jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ 19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni liema dispożizzjoni taqra hekk:

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

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

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

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

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

Il-Qorti tqis illi l-Kap. 69 applikabbli fil-kawza tal-lum dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija u għalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tad-drittijiet tiegħu ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà liema dritt huwa mħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilina u intimata Caruana d-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-*quantum* tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u tal-Qorti Ewropea fil-kuntest ta' kirja sfurzata hija ormai stabbilita u ben nota. Il-Qorti ssemmi biss is-sentenzi ta' Amato Gauci, Wismayer, Ellis u fost mijiet oħrajn.

Fil-każ tal-lum, mill-kopja tar-riċevuti tal-kera li ġew esebiti in atti, jirriżulta li l-kirja ilha għaddejja favur l-intimata Caruana mis-sena 1991.

Din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi għaliex hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-implikazzjoni ta' dan kollu hija tali li r-rikorrenti u/jew l-ante-kawża tagħha sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimata Portelli baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda seta' li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali bbażat fuq l-interess pubbliku fejn il-leġislatur ried jevita sitwazzjoni fejn bosta ċittadini jispiċċaw bla saqaf fuq rashom. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmentaw ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

L-Att XXIV tal-2021

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba.

Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

> "*... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa*."

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021.

In kwantu si tratta dwar ir-rimedju, għandu jingħad a priori illi l-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perijodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju Annwali
1991	€1,339
1996	€2,241
2001	€2,888
2006	€4,959
2011	€4,818
2016	€6,276
2021	€8,750

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perjodu ta' żmien rilevanti tammonta għas-somma ta' €123,355.

Bit-tnaqqis imsemmi aktar 'il fuq, jirriżulta ammont ta' €61,677. Minn dan l-ammont jitnaqqa l-ammont ta' €20,964 effettivament perċepit, li jwassal għall-ammont ta' €40,713.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perijodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €50,713 trid titħallas lir-rikorrenti kull wieħed u waħda minnhom skont is-sehem rispettivament spettanti lilhom.

Għalhekk u ghal dawn ir-raguniiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamat in kawża sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta'

ħamsin elf, seba' mija u tlettax Ewro (€50,713) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti nkluż l-imgħaxijiet legali dekorribbli minn dakinhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat sa dak inhar tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG