PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **44/2023**

CARMELO ABELA (KI 898444M) U

MARY ABELA BROWN (KI 272045M)

GĦAL KULL INTERESS LI JISTA’ JKOLLHA

VS

i. L-AVUKAT TAL-ISTAT
ii. MARIA CARMELA FALZON (KI 174641M)

Seduta ta’ nhar it-Tlieta, tnejn u għoxrin (22) 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta’ rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlieta (3) ta’ Frar 2023, **<u>Carmelo Abela et</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrent Carmelo Abela hu proprjetarju tal-fond bin-numru erbgħin (40), Flat internament innumerat tnejn (2), Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar;*

   b. *Illi oriġinarjament l-art illi fuqha nbniet il-proprjeta’ in kwistjoni, u cioe l-fond bin-numru erbgħin (40) Flat internament innumerat tnejn (2), Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar, kienet inxtrat u ġiet akkwistata minn missier ir-rikorrenti, u cioe Antonio Abela permezz ta’ kuntratt ta’ bejgħ u akkwist ippubblikat nhar l-4 ta’ Mejju tas-sena 1949 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, kopja ta’ liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok A****;*

   c. *Illi missier ir-rikorrent Antonio Abela, bena u żviluppa l-art deskritta bħala fabbrikabbli f’Ħaż-Żabbar, fi Triq Santa Tereża tal-kejl superfiċjali ta’ wieħed u sittin (61) qasba kwadra li tmiss mit-Tramuntana ma’ Triq Castaldi, mal-Lvant mal-imsemmija Triq Santa Tereża u mill-Punent ma’ ġid ta’ Carmelo Castaldi, u li mill-iżvilupp imsemmi nbena l-fond mertu tal-kawża, illum iġib in-numru erbgħin (40), Flat internament innumerat tnejn (2), Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar;*

   d. *Illi Antonio Abela, missier ir-rikorrent, miet nhar is-17 ta’ Marzu tas-sena 1988 u hu miet intestat, u għaldaqstant wirtuh skont il-liġi t-tmien uliedu Angela Santillo nee Abela, Dolores sive Doris Magri nee Abela, Loreta Camilleri nee Abela, Francis Abela, Margaret Camilleri nee Abela, Albert Abela, Joseph Abela u r-rikorrent Carmelo Abela, fi kwoti ndaqs bejniethom ta’ ottava parti (1/8) u kif ukoll is-suċċessjoni tal-imsemmija Antonio Abela ġiet debitament denunzjata permezz ta’ dikjarazzjoni datata 9 ta’ Ottubru tas-sena 2001, kopja ta’ liema denunzja qiegħda hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok B****;*

e. *Illi Teresa Abela, omm ir-rikorrent, mietet nhar 27 ta' Marzu tas-sena 2000 u permezz tal-aħħar testment tagħha datat 30 ta' Novembru tas-sena 1999 fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza, wirtuha t-tmien uliedha angela Santillo nee Abela, Dolores sive Doris Magri nee Abela, Loreta Camilleri nee Abela, Francis Abela, Margaret Camilleri nee Abela, Albert Abela, Joseph Abela u r-rikorrent Carmelo Abela, fi kwota ndaqs bejniethom ta' ottava parti (1/8), kopja ta' liema testment u riċerki testamentarji relattivi qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala* ***Dok C****;*

f. *Illi sussegwentement, il-fond bin-numru erbgħin (40), Flat internament innumerat tnejn (2), Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar, kien ġie assenjat u akkwistat mir-rikorrenti Carmelo Abela permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat nhar it-2 ta' Novembru 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok D****;*

g. *Illi għalhekk, u fid-dawl tas-suespost, preżentament il-proprjetarju tal-fond bin-numru erbgħin (40), Flat internament innumerat tnejn (2), Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar hu r-rikorrent Carmelo Abela;*

h. *Illi preżentament il-fond bin-numru erbgħin (40), Flat internament innumerat tnejn (2), Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar, jinsab okkupat b'titolu ta' kera skond id-dispożizzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, liema fond qed jintuża bħala r-residenza tal-intimata bi preġudizzju serju għar-rikorrent, u li l-intimata kienet qed tħallas is-segwenti ammonti bħala kera għall-perjodi rispetti hawn indikati:*

   i. *Minn meta r-rikorrent wiret is-sehem tiegħu sas-sena 2016, u għalhekk anke matul il-perjodu meta ġie assenjat u akkwista s-sehem sħiħ tal-rpoprejta' mertu tal-kawża kif fuq spjegat, versu l-kera ta' sitta u erbgħin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€46.58) ekwivalenti għal għoxrin Lira Maltin (Lm20);*

ii. *Fis-sena 2017, versu l-kera ta' mitejn u tletin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€230.76); u*

iii. *Mis-sena 2018 sal-aħħar kera mħallsa, versu l-kera ta' tliet mitt Ewro (€300);*

i. *Illi l-prezz tal-kera hawn fuq imsemmi ma jirriflettix il-valur tal-fond fis-suq illum billi dan il-fond fis-suq ħieles jista' jġib kera ferma aħjar;*

j. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-intimata inkwilina Falzon peremzz tad-dispożizzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhix ġusta u ma tikkreax bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijeit tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm ogħla minn dak stabbilit ifl-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Kovnenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni;*

k. *Illi in vista tal-ġurisprudenza riċenti tal-Onorabbli Qorti ta' Malta, u kif ukoll dawk tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċerrtament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom tal-proprjeta' kif sanċiti f'artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Kovnenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzjzoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti li tiddikjara tali ksur tad-drittijeit u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-perkunjarju sodisfaċneti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Falzon mill-fond de quo;*

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll tal-Att X tal-2009 bl-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Maria Carmela Falzon tal-fond bin-numru erbgħin (40), Flat internament*

innumerat tnejn (2), Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż u partikolarment l-iżgumbrament tal-intimata Falzon mill-fond de quo;

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens udanni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju fis-suq tal-fond bin-numru erbgħin (40) Flat internament innumerat tnejn (2), Triq Castaldi, Ħaż-Żabbar;*

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

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

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sittax (16) ta' Frar 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, erbatax (14) ta' Marzu 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tlieta (3) ta' Marzu 2023, l-intimata **<u>Maria Carmela Falzon</u>** eċċepiet:

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

    b. *Illi l-esponenti dejjem imxiet skont id-disposizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti, qatt ma kissret il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallset fil-ħin il-kera, u għalhekk m'għandhiex issofri l-ebda konsegwenzi ta' dan, u m'għandhiex tiġi kkundannata la responsabbli għad-danni u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni jew saħansitra li tiżgombra mill-fond inkwistjoni u konsegwentament titlef l-uniku saqaf fuq rasha;*

    c. *Illi l-esponenti tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, u għalhekk m'għandhiex lanqas issofri l-ebda konsegwenza, u għalhekk m'għandhiex bl-ebda mod tiġi kkunsidrata responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, jew responsabbli għal xi danni, jew responsabbli illi tħallas xi kumpens in linea ta' danni jew li tiżgombra mill-fond in kwistjoni li jservi bħala r-residenza ordinarja tagħha;*

    d. *Illi l-esponenti kellha u għad għandha dritt tkompli l-kirja peress li tissodisfa l-kriterji li jikkontemplaw il-liġi inkluż il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien;*

    e. *Illi kif inhu ben saput, l-esponenti ma għamlet l-ebda liġijiet u per konsegwenza m'għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif minnhom allegat, u lanqas konsegwentement m'għandha tbati konsegwenzi, jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi danni, u lanqas ikkundannata tħallas ebda*

kumpens, lanqas tiġi żgumbrata mill-fond in kiwstjoni u lanqas m'għanhda ssofri ebda spejjeż;

f. *Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponetni, fis-sens li l-kera li titħallas minnha hija skond il-liġi viġenti u raġjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond in kwistjoni u in oltre r-rikorrenti għandha rimedji adekwati sabiex titlob awmentazzjoni fil-kera;*

g. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kera mingħand l-esponenti għall-fond in kwistjoni;*

h. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

i. *Illi l-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn il-liġijiet żgur li ma jistgħux jiġu klassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali, u l-esponenti tara li dawn il-liġijiet assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

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

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

l. *Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

m. *Illi ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq, ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

n. *Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera, u cioe tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' riforma" f'Ġunju tal-2008 u dank ollu qedj ingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-ekra ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara*

konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

o. *Illi, bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilina jew l-antekawża tagħha u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

p. *Illi bla ħsara għal dak diġa eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw iżjed dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bor dli Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mij (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

q. *Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onroabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex taqta' li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel*

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

r. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009, jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

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

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali.

Bl-ispejjeż;

6. Finalment, b'risposta datata ħmistax (15) ta' Marzu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Illi preliminarjament, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond inkwistjoni;*

b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja, u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

c. *Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*

d. *Illi r-rikorrenti wkoll għandhom jindikaw speċifikament l-artikolu tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li fuqu qegħdin jibbażaw il-lanjanza tagħhom stante li fit-talbiet tagħhom senjament talba numru wieħed (1) u tnejn (2) sempliċiment jallegaw leżjoni ai termini ta' l-istess kapitolu msemmi mingħajr ma jelenkaw liema artikolu qiegħed iġarrbilhom l-allegat leżjoni;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponenti 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;*

f. *Illi l-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artkolu 1531Ċ tal-Kap 16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

g. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

h. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid sforzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid sforzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta';*

i. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-imlent tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jilledux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta moqri flimkien mal-Kap 16 tal-lIġijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħriġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhoml u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej tal-poplu b'mod ġenerali;*

j. *Bl-emendi li saru fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;*

k. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat illi fiċ-ċirkostanzi odjerni jeżistu intessi ġenerali leġittimi, u għalhekk ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprejta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-rporpejta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett tal-*

proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

l. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'l quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Tant illi ir-rikorrenti stess intavolaw proċeduri quddiem l-istess Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Carmelo Abela et vs Maria Carmela Falzon (Rik 57/2023 JD) rigward il-proprjeta' in kwistjoni u dan sabiex jitolbu awment fil-kera u/jew żgumbrament tal-inkwilina tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, b'din ta' l-aħħar tintlaqa' kemm-il darba l-inkwilina ma tgħaddix mit-test tal-mezzi fuq id-dħul u l-kapital, liema kawża għadha sub-judice;*

m. *Illi in oltre mhux veru li l-Kap 69 qegħda tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-inkwilin. Ibda biex id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini tal-Artikolu 2(a) tal-Kap 69, l-Artikolu 4A tal-Kap 69 jipprospetta żgumbrament f'każ illi l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi filwaqt li 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;*

n. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-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;*

o. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, data ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib xi leżjoni għal xi żmien li rikorrenti kienu jgawdu minn possediment fuq il-proprjeta' in kwestjoni, tali leżjoni żgur*

m'għandhiex tirrisali għal wara dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tat-2021 u f'dak il-każ dikjarazzjoni ta' leżjoni għandha tkun biżżejjed;

p. *Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, rigward it-tieni, it-tielet u r-raba' talba r-rikorrenti jridu jippruvaw id-danni allegati minnhom u dan skont il-massima Latina semper necessitas probandi incumbit ei qui agit;*

q. *Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, li f'każ li dato ma non concesso jingħata xi forma ta' imgħax, dan jibda jiddekorri biss minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fs-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;*

r. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

7. Waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) t'April 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex issir stima tal-valur lokatizju mill-1988 sa Mejju 2021 b'intervalli ta' ħames snin. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) ta' Ġunju 2023.

Il-Qorti

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

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Maria Carmela Falzon**;

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

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) t'April 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju mill-1988 sa Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat in-nota tar-rikorrenti datata tletin (30) ta' Mejju 2023 illi permezz tagħha ġew esebiti: (a) afifdavit ta' Carmelo Abela u dokumenti annessi miegħu, kumplessivament immarkati **Dok CA1**; (b) vera kopja tar-rapport tal-Perit ex parte Chris Cachia datat 19 ta' Diċembru 2022, immarkat **Dok CA2**; u (c) kopja ta' estratt ta' Reġistru ppubblikat mill-Uffiċju Elettorali datat 14 t'Awwissu 2009, immarkat **Dok CA3**;

14. Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**, ippreżentata fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2023, u debitament maħlufa fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) ta' Ġunju 2023 (a fol 180 *et seq* tal-proċess);

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Savio Borg**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Lulju 2023[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok SB1** (a fol 235 tal-proċess) u **Dok SB2** (a fol 236-237 tal-proċess);

16. Rat l-affidavit tal-intimata **Maria Carmela Falzon** a fol 240 tal-proċess, u l-kopja tal-ktieb tal-kera annessa miegħu u mmarkata **Dok E** a fol 241 *et seq* tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Carmelo Abela** prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Jannar 2024[2];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 233 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 254 *et seq* tal-proċess

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tletin (30) t'April 2024, a fol 262 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tmintax (18) ta' Ġunju 2024, a fol 286 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-intimata Falzon naqset milli tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilha konċess;

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

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

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

23. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja in kwistjoni verament hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

24. Eventwalment, iżda, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiddikjara illi huwa *"mhuwiex sejjer jinsisti aktar dwar l-eċċezzjonijiet tiegħu dwar il-bżonn li tiġi pruvata l-kirja u illi tali kirja hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Att X tal-2009"* stante illi nġabet prova illi Falzon kienet ilha tirrisjedi fil-fond minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 taħt titolu ta' kera[3];

25. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra din l-eċċezzjoni bħala sorvolata, u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

[3] Para 13 a fol 288 tal-proċess

B. Titolu tar-Rikorrenti

26. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova rigward it-titolu, u eventwalment, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, jissottometti illi filwaqt illi r-rikorrenti ġabu prova illi Carmelo Abela akkwista sehem ommu, ma nġabet l-ebda prova dwar is-sehem illi kien jappartjeni lil missieru;

27. 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***[4]:

> *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.*

28. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[5], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[6], il-Qorti sostniet:

---

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[5] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[6] 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.

29. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[7] 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

[7] 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.

30. Din il-Qorti tirrileva illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jissottometti illi jirriżulta miċ-ċertifikat ta' Riċerki fir-Reġistru Pubbliku illi Anthony Abela, cioe missier ir-rikorrent Carmelo Abela, miet testat, b'testment *unica charta* magħmul nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 1978[8], u dan b'kuntrast ma' dak sostnut mir-rikorrenti fir-rikors promotur; madanakollu, din il-Qorti rat ukoll illi, fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami, Carmelo Abela jikkonferma illi sa mewtha, kienet ommu li kienet tipperċepixxi l-kirja fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna[9]. Għaldaqstant, irrispettivament minn min kellu t-titolu proprju fuq il-fond, effettivament kienet l-omm illi kellha titqies bħala sidt-il-kera għall-perjodu bejn il-mewt tal-missier u mewtha stess, u għall-fini tal-kawża odjerna, kienet l-omm illi kellha titolu validu fuq il-fond sakemm ġiet nieqsa. Naturalment, kwalsiasi dubju illi seta' kien hemm ġie sorvolat hekk kif saret id-diviżjoni fit-tnejn (2) ta' Novembru 2001, illi permezz tagħha r-rikorrent sar l-uniku proprjetarju tal-fond mertu tal-kawża odjerna;

31. Ciononostante, din il-Qorti tagħraf illi fil-każ illi jirriżulta illi huwa dovut lir-rikorrenti kumpens għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, ser ikun dovut kumpens saħansitra anke fuq il-perjodu illi fih Teresa Abela kienet sidt-il-kera, u dan skont dak 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]**.** Dan, naturalment, fi kwoti illi jirriflettu s-sehem

[8] A fol 122 tal-proċess
[9] A fol 255 tal-proċess
[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

illi r-rikorrent kellu mill-proprjeta' f'kull perjodu ta' żmien, u cioe sehem wieħed minn tmienja (1/8) sal-2001, u fuq il-fond kollu mill-2001 'il quddiem.

C. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

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

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *[...]*

33. L-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta billi jeċċepixxi illi l-fatt illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa fis-seħħ qabel l-1962 ifisser illi d-dispożizzjonijiet tiegħu m'humiex koperti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

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

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

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;
(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew
(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

35. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[16]. Barra minn

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

hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ċitata mir-rikorrenti stess fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*[17]

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

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

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

38. 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.*

2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

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

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.

39. 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 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).

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

40. 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.

41. 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).*

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

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

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess

ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

43. 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;

44. 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*

[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

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

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

[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)

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."*;

45. 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.*

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

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;

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

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

47. 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'.*

48. 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;

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

---

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

[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)

50. 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 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*

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

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.

51. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-aħħar ktieb tal-kera esebit mill-intimata Falzon bħala **Dok E** a fol 241 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' **€300 fis-sena**. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[28];

52. In oltre, ġialadarba l-intimata Falzon kienet ġia tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuta bħala inkwilina, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[29] 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:*

L-intimata Falzon tgħid illi hi kienet ilha toqgħod ma' żewġha fil-fond xi ħamsin (50) sena, u filwaqt illi żewġha miet fl-2004, hija baqgħet tirrisjedi fl-istess fond anke wara mewtu[30]. Għaldaqstant kienet hi illi kienet qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, b'dana illi kien japplika għaliha l-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

[28] A fol 216 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €6,087 fis-sena.
[29] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021
[30] Vide l-affidavit tagħha, a fol 240 tal-proċess

53. 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;

54. Is-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

55. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Infatti, jidher illi r-rikorrenti qed jirrikonoxxu illi ottjenew rimedju mill-2021 'il quddiem, stante illi fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, jitolbu stima tal-valur lokatizju sas-sena 2021. Ir-rikorrenti għamlu wkoll użu mir-rimedju mogħti lilhom mil-liġi, stante illi intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi għadhom *sub judice*[32];

---

[31] A fol 216 tal-proċess

[32] Vide eċċezzjoni fil-para 12 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat

56. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom sa mill-1988[33]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

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

[33] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 94 tal-proċess

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

58. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[34]

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

59. 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

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

ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* proprjetarji;

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

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

61. 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;

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

63. Ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens sa mill-1988, u cioe d-data illi fiha ġie nieqes missier Carmelo Abela. Fid-dawl anke tal-osservazzjonijiet illi għamlet din il-Qorti dwar it-titolu aktar 'il fuq f'din is-sentenza, din il-Qorti tqis illi huwa dovut kumpens sa minn din id-data, b'dana iżda illi, għall-

perjodu bejn l-1988 u l-2001, jingħata biss sehem wieħed minn tmienja (1/8) tal-kumpens globali illi għandu jkun dovut fuq il-fond fl-intier tiegħu;

64. Inoltre, din il-Qorti tirrileva illi minkejja illi l-proprjeta' hija waħda parafernali, il-kera perċepita fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna hija eżempju ta' *"frottijiet tal-beni tal-partijiet miżżewġa,* [...] [illi] *missew lil parti minnhom wara* [ż-żwieġ] *b'wirt, b'donazzjoni, jew b'titolu ieħor"*, fit-termini tal-Artikolu 1320(b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Mhux kontestat illi r-rikorrenti kienu diġa miżżewġin fl-2001. Għaldaqstant il-kumpens huwa dovut liż-żewġ rikorrenti flimkien;

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

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

67. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[35], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1988 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1988	1992	€715
1993	1997	€1,210
1998	2002	€1,925
2003	2007	€2,787
2008	2012	€3,772
2013	2017	€3,765
2018	2021	€6,087

[35] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 180 *et seq* tal-proċess.

	Ammont Globali	**€ 95,218**

68. 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***[36], 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*

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

*tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni u lanqas ġiet mitluba l-ħatra ta' Periti perizjuri. Din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport, tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

69. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[37] illi l-kera kif anke miġbura fil-qosor fl-affidavit tar-rikorrent Carmelo Abela a fol 99 tal-proċess, illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **€2,781.58**;

70. 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

[37] **Dok E** a fol 241 *et seq* tal-proċess

bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

71. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[38]:

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.

[38] 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)

It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[39] 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***[40], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

<u>Għall-perjodu bejn l-1988 u l-2001</u>:

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€652.12**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€17,325**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 17,325 – **30% għall-interess ġenerali** = € 12,127.50
€ 12,127.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 9,702
€ 9,702 - **€ 652.12 kera perċepita kif fuq maħdum** =
€ 9,049.88 x 1/8 = € 1,131.24

Għall-perjodu bejn l-2001 u l-2021:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€2,129.46**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€77,893**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 77,893 – **30% għall-interess ġenerali** = € 54,525.10
€ 54,525.10 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 43,620.08
€ 43,620.08 - **€ 2,129.46 kera perċepita kif fuq maħdum** =
€ 41,490.62

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u erbgħin elf, sitt mija u wieħed u għoxrin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€ 42,621.86);**

73. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**, 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;

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

F. Żgumbrament tal-Inkwilina

75. Apparti kumpens, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll illi l-intimata Falzon tiġi żgumbrata mill-proprjeta' mertu tal-kawħa odjerna;

76. Hekk kif ġia ġie ritenut aktar 'il fuq, bl-introduzzjoni tal-XXIV tal-2021, ir-rikorrenti, sa mit-28 ta' Mejju 2021, ngħataw il-possibilita' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitolbu r-ripresa tal-proprjeta' tagħhom, liema proċeduri r-rikorrenti rrikorrew għalihom u għadhom *sub judice*. Konsegwentement, din il-Qorti mhix f'pożizzjoni illi tilqa' din it-talba tar-rikorrenti, stante illi m'għandhiex ġurisdizzjoni illi tevalwa talba ta' din ix-xorta;

77. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tagħti deċiżjoni dwar l-iżgumbrament o meno tal-intimata Falzon.

G. Spejjeż Ġudizzjarji

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

79. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax il-fatt illi mhux it-talbiet kollha rikorrenti ser jintlaqgħu;

80. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi jkun ġust illi filwaqt illi l-Avukat tal-Istat iħallas il-maġġor parti, u cioe erba' partijiet minn ħamsa (4/5) tal-ispejjeż ġudizzjarji, ir-rikorrenti jħallsu r-rimanenti parti waħda minn ħamsa (1/5).

Decide

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

i. **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti</u>**, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 illedew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti in kwantu taw dritt ta rilokazzjoni indefinita lill-intimata Falzon fil-proprjeta' tagħha, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**. Mill-banda l-oħra **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u filwaqt illi tiddikjara illi għandu jingħata rimedju f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju, **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-parti tat-talba illi permezz tagħha r-rikorrenti qed jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>**, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti sa Mejju 2021 b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti skont il-paragrafu (i) hawn fuq;

iii. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti** u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **tnejn u erbgħin elf, sitt mija u wieħed u għoxrin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€ 42,621.86)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€ 5,000)**;

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

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat u r-rimanenti parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur