PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **546/2023AD**

LAURA DARMANIN (KI 452065M)

JOSEPH DARMANIN (KI 271037M)

JOHN DARMANIN (KI 517340M)

ALBERT MUSCAT (KI 362568M)

LORRAINE MUSCAT (KI 257266M)

EDWARD HUGHES (KI 233096M)

HOWARD HUGHES (KI 341682M)

MICHAEL DARMANIN (KI 331146M)

PAULINE GRILLO (KI 769649M)

VS

DORIS MICALLEF (KI 726445M)

U

L- AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħamsa u għoxrin (25) 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 Protokol 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 il-wiehed u tletin (31) t'Ottubru 2023, **Laura Darmanin et** ippremettew illi:

   a. *Ir-rikorrenti huma komproprjetarji tal-proprjetà bl-indirizz 115, Triq iċ-Ċentinarju tal-Parroċċa, Birgu.*

   b. *Huma jikru dan il-fond lill-intimata Doris Micallef. Filfatt, ir-rikorrenti kienu intavolaw proċeduri ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fil-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-istess intimata. Filfatt, b'sentenza ta' nhar it-18 ta' Jannar tal-2023, il-Bord awmenta l-kera pagabbli mill-intimata fl-ammont ta' €9,000 fis-sena* ***(Dok. 'A')****.*

   c. *Madanakollu, il-protezzjoni li gawdiet u għadha tgawdi minnha l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sid rikorrenti milli jieħu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huwa sfurzat jibqa' jaċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dak li r-rikorrenti jista' jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan.*

d. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimata Doris Micallef)), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

e. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

f. *Ir-rikorrenti m'għandhom rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu ammont ferm limitat.*

g. *Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

h. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qiegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu*

rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li dderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni.

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

i. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

ii. *Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;*

iii. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

iv. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimata Doris Micallef ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;*

v. *Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-*

danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata;

vi. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-disgha (9) ta' Novembru 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Hamis, erbatax (14) ta' Dicembru 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 t-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw l-interess guridiku taghhom f'dawn il-proceduri. L-esponenti jaghmilha cara li jekk jirrizulta li r-rikorrenti, jew min minnhom, ikun akkwista d-drittijiet tieghu b'mod inter vivos, jew inkella b'legat, l-esponenti ikun qieghed iqajjem l-eccezzjoni ta' volenti non fit iniuria, b'dan li dawk ir-rikorrenti ghandhom jitqiesu non-suited.

b. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jridu jindikaw b'mod preciz liema huma d-disposti ta' l-Artikolu 69 li jallegaw li jledu d-drittijiet fundamentali taghhom. Ma jistax ikun li Ligi shiha hija hekk leziva. Lanqas ghandu l-esponenti jithalla jobsor liema huma dawn l-Artikoli – dan in-nuqqas qieghed jippregudika d-difiza ta' l-esponenti, li bhala konsegwenza ta' tali nebolozita` jista' biss iressaq l-izjed difiza generika li jista fic-cirkostanzi.

c. Illi, fil-mertu, ma jirrizultax li l-fond de quo kien regolat mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghaldaqstant l-ewwel zewg talbiet ma jistghux jintlaqghu.

d. Illi konsegwentement, it-talbiet kollha l-ohra, li huma konsegwenzjali, ghandhom jigu michuda wkoll.

e. Illi, sussidjarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ma hux minnu li sehhet xi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

f. Illi in ogni caso, l-Artikolu 37 ma hux applikabbli ghal dan il-kaz in segwitu ghall-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u/jew l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni.

g. Illi xorta jsegwi li ma hemm ebda rimedju, inkluz kumpens, li ghandu jinghata lir-rikorrenti.

h. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

6. Finalment, b'risposta datata l-erbgha (4) ta' Dicembru 2023, l-intimata **Doris Micallef** eċċepiet:

a. Illi l-esponenti tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond in diżamina, liema kirja hija waħda protetta. Di fatti, ll-esponenti ilha toqgħod fil-fond de quo sa mis-sena 1964, fil-passat flimkien mal-ġenituri tagħha u ma' ħutha;

b. Illi l-esponenti u l-antenati tagħha dejjem qdew l-obbligi tagħhom qua inkwilini, u di piu huma investew ammont sostanzjali ta' flus fil-proprjetà tal-atturi. Naturalment dan għen fl-akkrexximent tal-valur tal-proprjetà de quo, għall-benefiċċju tal-istess atturi;

c.   Illi l-esponenti fil-fatt investiet ħafna sabiex tameljora l-fond de quo proprju għaliex hija kellha l-aspettattiva leġittima - ibbażata fuq il-liġijiet viġenti - li ser tibqa' tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża;

d.   Illi ma hijiex l-esponenti li għandha twieġeb għat-talbiet tal-atturi u dan stante li l-esponenti ma pparteċipat bl-ebda mod fil-promulgazzjoni tal-liġijiet li qiegħed jiġi allegat li saru bi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-sidien;

e.   Illi inoltre, permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-atturi qua sidien ingħataw rimedju ordinarju, u di fatti huma ntavolaw proċeduri abbażi ta' dawn l-emendi, b'dan illi l-kera llum-il ġurnata għoliet għal disat elef Ewro (€9,000) fis-sena. Għaldaqstant, anki jekk dato ma non concesso, jiġi kkonstatat li fil-passat kien hemm żbilanċ u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tal-atturi u dawk tal-esponenti, dan indubbjament ma għadux il-każ;

f.   Illi għalhekk it-talbiet attriċi, almenu sa fejn jirrelataw għall-preżent, ossia wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ċertament ma humiex ġustifikati u għandhom jiġu miċħuda;

g.   Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti - li ma għandhiex proprjeta' alternattiva u ma għandhiex il-kapaċità finanzjarja li takkwista residenza alternattiva - ma għandhiex tiġi ppenalizzata meta hija sempliċiment għamlet użu mid-drittijiet leġittimi tagħha;

h.   Illi għalhekk it-talbiet tal-atturi, ċertament sa fejn jistgħu jkunu diretti kontra l-esponenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u inoltre l-esponenti ma għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

7. Waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Frar 2024, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mit-tletin (30) t'April 1987 sal-ewwel (1) ta' Gunju

2021. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgha (7) ta' Marzu 2024, u debitament maħluf nhar il-ħdax (11) t' April 2024.[1]

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Laura Darmanin et** u **Dok. A** anness mieghu, ossija kopja informali tas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet *Laura Darmanin et. vs Doris Micallef* (rikors numru 1004/2021 LC) fit-tmintax (18) ta' Jannar 2023[2];

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** u tal-intimata **Doris Micallef**;

11. Semghet ix-xhieda ta' **Alfred Micallef**, prodott mir-rikorrenti Laura Darmanin et. waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Frar 2024[3];

12. Rat in-nota pprezentata mir-rikorrenti **Laura Darmanin et** fis-sebgha (7) ta' Marzu 2024 li permezz taggha gie pprezentat l-**affidavit ta' Lawrence sive Lorin Darmanin** (**Dok. LD** li jinsab a fol. 32 *et seq* tal-process) bis-segwenti dokumenti annessi mieghu:

    a) **Dok. LD** – kopja tal-kuntratt t'akkwist tal-fond numru 115, gja 105, fi Triq ic-Centinarju tal-Parrocca, gja Triq Sant'Antonio, Birgu fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon [4];

    b) **Dok. LD1** – dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunta Paola Cutajar[5];

[1] A fol. 143 et seq tal-process
[2] A fol 5 tal-process
[3] Transkrizzjoni a fol. 28 et. seq tal-process
[4] A fol. 35 et seq tal-process
[5] A fol. 46 et seq tal-process

c) **Dok. LD2** – testment ta' Carmela Darmanin datat is-sbatax (17) ta' Lulju 1991 u dikjarazzjoni *causa mortis* tal-imsemmija Carmela Darmanin, li mietet fl-ghoxrin (20) ta' Novembru 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras datata l-hmistax (15) ta' Gunju 1997[6];

d) **Dok. LD 3** - dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Lawrence Darmanin, li miet fil-hmistax (15) ta' Mejju 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras datata l-erbatax (14) ta' Novembru 2007, ricerki testamentarji u certifikat tal-mewt tieghu[7];

e) **Dok. LD4** – certifikat tal-mewt ta' Anthony Darmanin, li miet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2004[8];

f) **Dok. LD5** - dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Anthony Darmanin, fl-atti tan-Nutar John Gambin datata l-24 ta' Jannar 2005[9];

g) **Dok. LD6** – certifikat tal-mewt ta' Maria Tereza Muscat, li mietet fl-erbgha (4) ta' Dicembru 2003[10]**;**

h) **Dok. LD7** – dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Tereza Muscat, fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono, datata s-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju 2008[11];

i) **Dok. LD8** - dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Mary Hughes, fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Vella Bugeja, datata t-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2020[12];

j) **Dok. LD9** – kopja tal-ircevuti tal-kera mis-sena 1964 sas-sena 1985[13];

---

[6] A fol. 50 et seq tal-process
[7] A fol. 57 et. seq tal-process
[8] A fol. 64 tal-process
[9] A fol. 65 et. seq tal-process
[10] A fol. 67 tal-process
[11] A fol. 68 et seq tal-process
[12] A fol. 73 et. seq tal-process
[13] A fol. 75 et seq tal-process

k) **Dok. LD 10** – kopja informali tas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera datata t-tmintax (18) ta' Jannar 2023 fil-kawza fl-ismijiet "Joseph Darmanin et. vs Doris Micallef " (1004/2021 LC).[14]

13. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tas-sitta (6) ta' Frar 2024, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021;

14. Rat in-nota tal-intimata **Doris Micallef** datata l-erbatax (14) ta' Marzu 2024 illi permezz tagħha hija ppreżentat l-ircevuti tal-kera mis-sena 1971 sas-sena 2023 (**Dok. DM** a fol. 96 *et seq* tal-process);

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Michael Lanfranco** a fol 143 *et seq* tal-proċess, kif ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgha (7) ta' Marzu 2024, u debitament maħluf nhar il-ħdax (11) t' April 2024;

16. Rat illi waqt is-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2024 il-partijiet iddikjaraw illi m'ghandhomx domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku[15];

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Savio Borg**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2024 li xehed fir-rigward tad-*door renumbering* tal-fond in kwistjoni liema xhud ezebixxa dokumenti rigwardanti l-istess (**Dok. SB1** li jinsab a fol.165-169 *et. seq* tal-process);

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti Laura Darmanin et datata l-hdax (11) ta' Lulju 2024, a fol 171 *et seq* tal-process;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata l-hamsa u ghoxrin (25) ta' Lulju 2024, a fol 177 *et seq* tal-proċess;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Doris Micallef datata t-tletin (30) ta' Settembru 2024, a fol 187 *et seq* tal-proċess;

[14] A fol. 84 et seq tal-process
[15] Verbal a fol. 161 tal-process

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

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu u Interess Guridiku</u>

23. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi preliminarjament illi r-rikorrenti għandhom jġibu prova dwar l-interess guridiku fil-proceduri odjerni u li fl-eventwalita illi jirrizulta illi uhud minnhom akkwistaw id-drittijiet taghhom b'mod *inter vivos* jew b'legat l-Avukat tal-Istat qieghed jeccepixxi l-eccezzjoni ta' *volenti non fit iniuria*;

24. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti, illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi 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***[16]:

> *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.*

[16] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

25. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[17], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[18], il-Qorti sostniet:

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

26. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[19]:

> *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-*

---

[17] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[18] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[19] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

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

27. Din il-Qorti rat l-affidavit ta' Lorin sive Lawrence Darmanin[20] fejn jirrizulta illi l-fond bin-numru mija u hmistax (115), gja mija u hamsa (105), fi Triq ic-Centinarju tal-Parrocca, li qabel kienet Triq Sant'Antonio, Birgu kien inxtara minn Michele Cutajar li kien mizzewweg lil Paola Pugliese (kuntratt t'akkwist **Dok. LD** anness mal-istess affidavit)[21] u wara mewtu halla bhala werrieta lill-martu. Jirrizulta illi wara l-mewt tal-imsemmija Paola Pugliese, dan il-fond gie akkwistat minn Vittoriosa Carmela Darmanin (dikjarazzjoni *causa mortis* **Dok. LD 1** a fol. 48 tal-process), omm uhud mir-rikorrenti li wara mewtha[22] halliet lit-tmien uliedha bhala eredi universali ta' gidha kollu inkluz il-fond meritu ta' din il-kawza (testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras datat is-sbatax (17) ta' Lulju 1991 **Dok. LD2** [23] u dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 53 et seq. tal-process). Ir-rikorrenti ahwa **Albert Muscat u Lorraine Muscat** akkwistaw sehem ommhom Marija Tereza Muscat li mietet fl-erbgha (4) ta' Dicembru 2003[24] (dikjarazzjoni *causa mortis* **Dok. LD*7*** a fol. 68 *et. seq* tal-process*).* Ir-rikorrenti **Laura Darmanin** (qabel mizzewwga Bartolo) akkwistat in-nuda proprjeta ta' sehem missierha Anthony Darmanin li miet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2004[25] filwaqt illi halla lill-martu Evelyn Darmanin bhala uzufruttwarja tal-gid kollu tieghu (dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar John Gambin Dok. **LD5**)**.** Sussegwentement wiehed mill-ahwa, **Lawrence**

[20] A fol. 33 et. seq tal-process
[21] A fol. 35 et. seq tal-process
[22] Fl-20 ta' Novembru 1996
[23] A fol. 50 et. seq tal-process
[24] Certifikat tal-mewt Dok. LD6 a. fol. 67 tal-process
[25] Certifikat tal-mewt **Dok. LD4** a fol.64 tal-process

Darmanin miet fil-hmistax (15) ta' Mejju 2007[26] li kien guvni u miet intestat u sehmu minn dan il-fond, u cjoe' ottava parti indiviza (1/8), wirtuh ir-rikorrenti f'sehem indaqs bejniethom (dikjarazzjoni *causa mortis* **Dok LD3** a fol. 57 *et seq.* tal-process);

28. L-Avukat tal-Istat, fin-nota ta' sottomissjonijiet li tinsab a fol. 177 *et. seq* tal-process fir-rigward tar-rikorrent Edward Hughes jghid illi:

> ***Edward Hughes ma pprovax li ghandu ebda interess guridiku f'dawn il-proceduri***[27]

29. Din il-Qorti taqbel ma tali sottomissjoni u dan in vista tal-fatt illi minn Dok. **LD 8** (dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Vella Bugeja datata t-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2020 li tinsab a fol. 73 *et. seq* tal-process) jirrizulta illi **Mary Hughes** mietet fil-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 2019 u halliet lil zewgha **David Jeffrey Hughes** bhala uzufruttwarju ta' gidha kollu filwaqt illi nnominat lir-rikorrent **Howard Hughes** bhala l-eredi universali tal-gid taghha u ghalhekk huwa proprjetarju tan-nuda proprjeta' ta' sehem ta' settima (1/7) indiviz mill-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent Edward Hughes ma jirrizulta minn ebda dokumenti ezebiti mir-rikorrenti;

30. L-Avukat tal-Istat in oltre jissottometti wkoll illi r-rikorrenti **Howard Hughes u Laura Darmanin** li ghandhom in-nuda proprjeta' ta' sehem ta' settima (1/7) indiviz mill-fond in kwistjoni kull wiehed m'ghandhomx l-interess guridiku necessarju sabiex jippromwovu l-kawza stante illi l-uzufruttwarji David Jeffrey Hughes (missier Howard Hughes) u Evelyn Darmanin (omm Laura Darmanin) ghandhom id-dritt ghall-kera u ghal kwalunkwe kumpens;

31. Ghalkemm huwa minnu illi la David Jeffrey Hughes u lanqas Evelyn Darmanin ma jifformaw parti minn dawn il-proceduri bhala uzufruttwarji ta'

---

[26] Certifikat tal-mewt a fol. 63 tal-process
[27] Paragrafu 7 a fol. 178 tal-process

settima (1/7) indiviz ta' hlas ta' kera rispettivament pero' dana ma jfisserx illi r-rikorrenti Laura Darmanin u Howard Hughes bhala eredi universali tan-nuda proprjeta' tal-fond in kwistjoni m'ghandhomx dritt jippromwovu din il-kawza.;

32. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom. Fid-deċiżjoni **Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et**.[28] inghad illi :

> *il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-*proprjeta` kien missierhom.

33. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni **Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** [29]:

> ***Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret.*** *Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli*

[28] P.A. Sede Kostituzzjonali deciza fl-4 ta' Mejju 2022
[29] Deciza fil-25 ta' Jannar 2023

kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

34. Applikat dan l-insenjament fil-kaz in ezami jinghad illi Mary Hughes (omm ir-rikorrent Howard Hughes) mietet fil-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 2019 filwaqt illi Anthony Darmanin (missier ir-rikorrenti Laura Darmanin) miet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2004 u ghalhekk ir-rikorrenti Howard Hughes u Laura Darmanin (ghal kuntrarju ta' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu) ghandhom interess guridiku jippromwovu din il-kawza u ghandhom dritt li jitolbu kumpens ghal telf pekunarju sad-data tal-mewt tal-genitur rispettiv taghhom. Qua użufruttwarji, David Jeffrey Hughes huwa sid il-kera minn Jannar 2020 'l quddiem filwaqt illi Evelyn Darmanin minn Lulju 2004 il quddiem, pero' l-imsemmija uzufruttwarji mhumiex parti minn din il-kawza;

35. L-intimata **Doris Micallef** wkoll tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera. Fir-risposta taghha hija ssemmi illi l-kirja kienet ilha sa mis-sena 1964 fejn kienu jghixu l-genituri taghha. Hu Doris Micallef, **Alfred Micallef,** li gie prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Frar 2024[30] ukoll ikkonferma illi huwa minn dejjem jaf lir-rikorrenti, ahwa Darmanin, bhala s-sidien tal-fond in kwistjoni u li ohtu thallas il-kera lir-rikorrenti Lauren Darmanin;

36. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat, salv ghar-rikorrent Edward Hughes b'dana illi ghalhekk **l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat qeghda tigi milqugha limitatament fil-konfront tar-rikorrent Edward Hughes.**

[30] A fol. 28 *et. seq* tal-process

B. L-applikazzjoni tal-Kapitolu 69

37. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi illi l-fond in kwistjoni ma jirrizultax illi kien regolat mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet huwa jikkonferma illi mill-ircevuti pprezentati mill-intimata Doris Micallef (li jinsabu a fol. 96 *et. seq* tal-process) johrog b'mod car illi l-hlas kien qieghed jsir versu l-kera u mhux cens sa mill-bidu nett. L-Avukat tal-Istat qieghed jibbaza din l-eccezzjoni fuq il-fatt illi fis-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-tmintax (18) ta' Jannar 2023[31] fil-premessi tar-rikors hemm imsemmi fit-tieni paragrafu l-Artikolu 12B (4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi pero' minn qari ta' din is-sentenza jigi osservat illi l-Bord iddecieda r-rikors ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi mill-atti ma jirrizultax illi kien jithallas cens li sussegwentement gie konvertit f'kera, lanqas fir-risposta tal-intimata Doris Micallef ma jissemma xejn dwar dan. L-Avukat tal-Istat ghazel li ma jaghmilx domandi in kontro-ezami lir-rikorrenti jew lill-intimata jew lil hu l-intimata, Alfred Micallef, meta tela' jixhed fis-seduta tas-sitta (6) ta' Frar 2024 dwar dan il-punt u lanqas ma pproduca prova dokumentarja dwar dan. Ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi respinta.

C. L-Intimata Doris Micallef dejjem imxiet mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi

38. L-intimata Micallef eċċepiet illi hija mxiet mad-disposizzjonijiet tal-liġi, u m'għandhiex issofri konsegwenzi ta' dan, u/jew tigi kkundannata responsabbli għad-danni;

39. Il-Qorti tirrikonoxxi illi huwa minnu illi l-intimata Doris Micallef ma tistax twiegeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija

[31] Dok. A li tinsab a fol. 5 *et. seq* tal-process

mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[32]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

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

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

41. 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*

[32] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

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:

[...]

42. L-Avukat tal-Istat jissolleva numru ta' eċċezzjonijiet rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fosthom illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta[33];

43. 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 –

[33] Para 6 tar-risposta għar-rikors promotur

(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.*

44. 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 l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[34]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza 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."*[35]

---

[34] 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 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)

[35] 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

45. **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;**

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

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

47. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

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

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

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

49. 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.

50. 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***[37] illi,

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

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

51. 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*

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

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;

52. 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;

53. 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.*[38]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[39] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the*

---

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

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

Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[40] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[41], *"[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."*;

---

[40] 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)

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

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

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

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

55. 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,*

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

skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

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

56. 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***[43]:

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'.

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

57. 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;

58. 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***[44] 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.*

59. 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***[45]:

> *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*

---

[44] 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)

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

tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

60. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti u kienet tiġi pperċepita minn ommhom Carmela Darmanin, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera ezebiti bħala **Dok DM** a fol 96 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' **€205.00 fis-sena**[46]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[47];

[46] A fol 100 tal-proċess
[47] A fol 82 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €12,900 fis-sena.

61. In oltre, ġialadarba l-intimata Doris Micallef kienet diġa tirrisjedu 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 u l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[48] 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:*

62. 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[49]. 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 kienux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

63. Madanakollu, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat u l-intimata Doris Micallef in kwantu jeċċepixxu illi s-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji

---

[48] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021
[49] A fol 82 tal-proċess

ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

64. 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[50]. Ir-rikorrenti għamlu wkoll użu mir-rimedju mogħti lilhom mil-liġi, stante illi intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'Rikors Nru 1004/2021LC[51];

65. 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-1987[52]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

66. 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:

[50] Vide verbal a fol 26 tal-proċess
[51] Dok. A - Kopja informali tas-sentenza a. fol 5 tal-proċess
[52] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 26 tal-proċess

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 antecedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

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

67. 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***[53]

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

> *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.*

68. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* proprjetarji;

69. 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.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

70. 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;

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

72. Ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[54];

73. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond bħala eredi universali t'ommhom Carmela Darmanin[55]. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[56], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[57], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[58], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[59]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[60] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[61], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minn ommhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-

---

[54] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 26 tal-proċess
[55] Vide testment ta' Carmela Darmanin **Dok LD2** a fol 50 *et seq* tal-proċess
[56] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[57] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[58] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[59] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[60] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[61] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

74. Fir-rigward tar-rikorrenti **Laura Darmanin u Howard Hughes**,bhala proprjetarji tan-nuda proprjeta ta' sehem ta' settima (1/7) indiviz kull wiehed mill-fond in kwistjoni , ikkunsidrati l-osservazzjonijiet illi għamlet din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, din il-Qorti tirreleva illi kwalsiasi kumpens illi huwa dovut fuq sehem id-defunti Anthony Darmanin (fil-kaz ta' Laura Darmanin) u Mary Hughes (fil-kaz ta' Howard Hughes) huwa dovut lilhom mis-sena 1987 sad-data tal-mewt tad-defunti rispettivament. Ghalhekk jsegwi illi fil-kaz ta' Laura Darmanin kwalsiasi kumpens ghandu jigi kkalkolat sat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2004[62] u fil-kaz ta' Howard Hughes sal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 2019[63];

75. L-ebda kumpens m'huwa dovut lir-rikorrent Edward Hughes minhabba n-nuqqas ta' prova li huwa ghandu interess guridiku f'dawn il-proceduri;

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

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

78. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[64], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

---

[62] Vide Dok. LD4a fol. 64
[63] Vide Dok.LD8 a fol. 73
[64] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 143 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 1,475
1992	1996	€ 2,424
1997	2001	€ 4,334
2002	2006	€ 5,354
2007	2011	€ 8,203
2012	2016	€ 8,213
2017	2020	€ 10,849
2021		€ 12,900
	Ammont Globali	**€ 206,311**

79. 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***[65], 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"*

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

*(**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku u lanqas saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

80. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[66] illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **<u>€3,725</u>;**

[66] **Dok DM** a fol 96 *et seq* tal-proċess

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita’ mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista’ jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f’kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

82. 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***[67]:

---

[67] 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***

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

---

tal-Istat et, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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***[68] 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."*

[68] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[69], 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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€3,725**[70]**;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€206,311.00**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€206,311.00 – **30% għall-interess ġenerali** = €144,417.70

€144,417.70 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €115,534.16

€115,534.16 - €3,725 **kera perċepita** = **€111,809.16**

In vista ta' dak li intqal aktar 'l fuq fir-rigward ta' Laura Darmanin eredi tan-nuda proprjeta' tas-sehem ta' missierha Anthony Darmanin (li miet fit-28 ta' Gunju 2004) u Howard Hughes eredi tan-nuda proprjeta' tas-sehem t'ommu Mary Hughes (li mietet fil-

[69] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

[70] €70 fis-sena bejn 1987-2009; €185 fis-sena bejn 2010-2016 u €205 fis-sena bejn 2017-2020

31 ta' Dicembru 2019) il-kumpens dovut u pagabbli lilhom sejjer jigi kkalkolat sad-data tal-mewt tal-genitur rispettiv taghhom:

Ghalhekk mis-somma ta' €111,809.16 ser jitnaqqas l-ammont ta' €7,758.19 mis-sehem tar-rikorrenti Laura Darmanin u €912.73 mis-sehem tar-rikorrent Howard Hughes biex b'hekk l-kumpens jigi jammonta ghas-somma ta' **mija u tlett elef mija u tmienja u tletin Ewro u erbgha u ghoxrin centezmi (€103,138.24)** liema kumpens jkun pagabbli bil-mod segwenti:

1. Ir-rikorrenti **Joseph Darmanin, John Darmanin, Michael Darmanin u Pauline Grillo** – kumpens fl-ammont ta' €15,972.74 kull wiehed;
2. Ir-rikorrenti **Lorraine u Albert, ahwa Muscat** – kumpens fl-ammont ta' €7,986.37 kull wiehed;
3. Ir-rikorrenti **Howard Hughes** (sal-31 ta' Dicembru 2019) – kumpens fl-ammont ta' €15,060.01[71]; u
4. Ir-rikorrenti **Laura Darmanin** (sat–28 ta' Gunju 2004) kumpens fl-ammont ta' €8,214.55[72] ;

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u tlett elef mija u tmienja u tletin Ewro u erbgha u ghoxrin centezmi (€103,138.24).**

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

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

[71] Ikkalkolat pro rata ghal 33 sena
[72] Ikkalkolat pro rata ghal 18-il sena

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;

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

G. Spejjeż Ġudizzjarji

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

87. Madanakollu, in vista tal-fatt illi din il-Qorti mhix ser tilqa' t-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom ibatu wkoll ftit mill-ispejjeż ġudizzjarji;

88. Din il-Qorti sejra għalhekk tordna illi r-rikorrenti jħallsu parti waħda minn sitta (1/6) tal-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ir-rimanenti ħames partijiet minn sitta (5/6).

Decide

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

i. **Tilqa'** l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat limitatament fejn jirrigwarda ir-rikorrent Edward Hughes (K.I. 233096M) u tiddikjara illi Edward Hughes m'ghandhux l-interess guridiku necessarju sabiex jippromwovi din il-kawza;

ii. **<u>Tilqa’ *in parte*</u>** l-ewwel talba rikorrenti, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimata Doris Micallef (K.I. 42845M) għall-fond numru mija u hmistax (115), Triq ic-Centinarju tal-Parrocca, Birgu u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta’ Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**. Mill-kumplament tiċħad it- talba rikorrenti in kwantu ssir referenza għal leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;.

iii. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u r-raba’ talbiet rikorrenti, stante illi, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti waqfet f’Mejju 2021;

iv. **<u>Tilqa’</u>** t-tielet u l-ħames talbiet rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta’ kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet ta’ Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta’ in kwistjoni ai termini tal-Liġi u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta’ mija u tlett elef mija u tmienja u tletin Ewro u erbgha u ghoxrin centezmi (€103,138.24) u danni non-pekunjarji fis-somma ta’ sitt elef Ewro (€6,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

v. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Doris Micallef in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni;

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur