PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 255/2022 MS

Michelina sive Michelle Micallef, Angela Vassallo, Mary Carmen sive Carmen Stellini, Joseph Callus, Rose Cassar, Leonard Callus, Maria Assunta Falzon, Francis Callus

Vs.

L-Avukat tal-Istat u Leonard Camilleri[1]

Illum, 25 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 3

Il-Qorti,

[1] Leonard Camilleri miet wara li nbdiet il-kawża. Qatt ma ntalbet il-leġittimazzjoni tal-atti wara l-mewt tiegħu iżda s-sentenza tista' tingħata bis-saħħa ta' dak li jipprovdi l-artikolu 810B tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-26 ta' Mejju 2022 li bih wara li ppremettew:

> Illi r-rikorrenti li huma lkoll ahwa, ulied il-mejtin Benedict Callus, u Clotilde nee' Agius u huma proprjetarji tal-mezzanin minghajr l-arja tieghu, sottopost ghal beni ta' terzi, minghajr numru, li jgib l-isem Saint Mary, Valletta Road, Hal Kirkop.
>
> Illi l-imsemmija propjeta giet trasmessa favur ir-rikorrenti ai termini ta' dikjarazzjoni causa mortis datata 1 ta' Novembru 2012, in atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana, hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.
>
> Illi jirrizulta li l-imsemmija propjeta ilha mikrija lil intimat Leonard Camilleri, u qablu lil antekawza tieghu ghal oltre sittin sena, b'kera minima annwali, u attwalment il-kera tammonta ghal €213 (mitejn u tlettax - il ewro) fis-sena, ai termini ta' l-Att X tal-2009, b'awment minimu kull tlett snin ai termini ta' l-gholi tal-hajja.
>
> Illi filwaqt li l-kera annwali pagabbli mill-intimat hija ta' €213 (mitejn u tlettax - il ewro), l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal- Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew emendati ai termini ta' l-Att X tal-2009.
>
> Illi ai termini ta' l-istess ligi bl-emendi avanzati bl-Att tal-2009, r- rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-indici ta' inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-ahhar awment fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma minimi.
>
> Illi l-protezzjoni moghtija lill-intimat inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzionalità bejn id-drittijiet tas-sid, u dawk ta' l-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-Ligi, u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u ta'l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal- Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.
>
> Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' incertezza tal-possibilita tat-tehid lura tal-propjeta, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l- interferenza sproporzionata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta'l- inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

> Illi r-rikorrenti ma ghandhomx rimedju effettiv ai termini ta' l- Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur attwali tas-suq, stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghal uzu tal-propjeta tieghu, stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt sentenza Joseph Grima et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.
>
> Illi in vista tal-kazistika surriferita, anke dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ma hemm l-ebda dubbju illi r-rikorrenti qedghin isofru lezjoni tad-drittijiet fundaamentali taghhom tal-propjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u ta'l- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha taghmel din l-Onorabbli Qorti.
>
> Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu l-kumpens tul iz-zmien li huma sofrew minhabba l-okkupazzjoni ta'l-intimat Leonard Camilleri u qablu l-genituri tieghu, tul dawn l-ahhar circa sittin sena stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet kostituzzjonali taghhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk huma qegħdin isofru danni minn mill-1950 'l quddiem sal-gurnata tal- llum.
>
> Illi r-rikorrenti ghandhom jircievu d-danni kollha sofferti miz- zmien imsemmi u dan skond is-sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019 fl-ismijiet Carmel sive Charles Sammut vs Maria Stella Dimech et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, fejn gie deciz li r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu, u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta

huma komplew billi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u neċessarja, jogħġobha:

> 1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar- rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal- Bini ossija l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qedghin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil intimat Leonard Camilleri fuq il- fond Saint Mary, Valletta Road, Hal Kirkop, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal- Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt. It-trattazzjoni ta' dan ir- rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onrabbli Qorti jidhrulha li huma xierqa fic-cirkostanzi.
>
> 2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-propjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.
>
> 3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal- Ligi.
>
> 4. Tikkundanna lil intimat l-Avukat ta' l-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-tal-pagament effettiv.
>
> Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-18 t'Awwissu 2022[2], li biha ġie eċċepit dan li ġej:

> 1. Illi in linea preliminari ikun ghaqli li jitnizzel in-numru tal-karta tal-identita' ta' l-inkwilin Leonard Camilleri fl-okkju tal-kawza odjerna;
>
> 2. Illi fil-mertu ukoll sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija

[2] A fol.13.

mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi r-rikorrent ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma sar sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**;

4. Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrenti lanqas ma jistghu jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**.

5. Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

7. Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, sa fejn fir-rikors taghhom ir-rikorrenti isemmu l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, dan mhuwiex applikabbli għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab. Illi taht il-ligijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-propjeta' izda biss kontroll tal-uzu taghha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni.

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-**Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa

ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

10. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

11. Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet 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 ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

12. Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

13. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

14. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu.

15. Illi fejn f'paragrafu numru hdax tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jsemmu l-artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta l-esponent jirrileva illi dan wkoll mhuwiex applikazzbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx imqieghda taht wahda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-artiklu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raguni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa' taht wahda mir-ragunijiet imsemmija f'dan is-subartiklu. Sewwasew fil-kwistjoni kostituzzjonali li ghandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment taghhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wiehed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artiklu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. Razza, post ta' origini, fehmiet politici,

kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tal-ilment taghhom.

16. Illi mizjud ma' dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma' haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom.

17. Illi inoltre jigi ecceppit li f'kull kaz ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu kumpens u danni bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors u dan peress li bhala principju generali, l-imghax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat;

18. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

    Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorenti u din l-Onorabbli qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat in-nota preżentata fit-23 ta' Marzu 2023[3], li biha ġie eżebit iċ-ċertifikat tal-mewt tal-intimat Camilleri li juri li dan miet fil-mori tal-kawża fis-26 ta' Novembru 2022;

4. Semgħet ix-xiehda prodotti quddiemha;

5. Rat id-dokumenti u l-atti tal-kawża fl-intier tagħhom;

6. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

7. Rat li l-kawża ġiet imħollija għal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

[3] Fol.26.

8. Illi din hija kawża dwar vjolazzjoni tad-dritt fondamentali għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jgħidu li huma sidien tal-mezzanin mingħajr l-arja tiegħu, sottopost għal beni ta' terzi, bla numru iżda magħruf bl-isem «St Mary», fi Triq Valletta f'Kirkop (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»). Huma jsostnu li l-Fond ilu snin twal mikri lill-intimat Camilleri u qablu lill-axxendenti tiegħu, b'kirja li hija protetta permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[4] (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala «l-Ordinanza»), u li din il-protezzjoni qed ikollha bħala konsegwenza tagħha l-vjolazzjoni tal-imsemmi dritt fondamentali tagħhom.

9. Il-fatti rilevanti kif emerġenti mill-provi jistgħu jinġabru brevement kif ġej.

10. Ir-rikorrenti huma lkoll aħwa u wlied il-mejtin Benedict Callus u Clotilde Callus xebba Agius. Omm ir-rikorrenti mietet fil-5 ta' Mejju 2012 intestata[5]. Il-Fond kien fost il-ġid li omm ir-rikorrenti kellha matul ħajjitha.

11. Irriżulta li l-Fond kien mikri lil Leonard Camilleri, li kien iħallas kera fl-ammont ta' €53.54 kull tliet xhur[6]. Sal-10 t'April 2019, il-kera mħallsa kienet tammonta għal €48.70 kull tliet xhur[7]. Ir-rikorrenti xehdu li l-Fond kien mikri lill-ġenituri ta' Leonard Camilleri, u kienu joqgħodu fih flimkien ma' wliedhom[8]. Ħut Leonard Camilleri żżewwġu u telqu mill-Fond, iżda Leonard Camilleri baqa' jgħix fih sakemm miet[9]. Ir-rikorrenti ħadu lura l-pussess bâttal tal-Fond fil-mori ta' din il-kawża[10].

Ikkunsidrat:

12. Illi mill-provi akkwiżiti, li m'humiex abbundanti, il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti seħħilhom juru li l-Fond huwa proprjetà li huma wirtu mingħand ommhom, u li dan il-

---

[4] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[555] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-1 ta' Novembru 2012 fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana, a fol.7.
[6] Ara ċ-ċedoli ta' depożitu eżebiti minn fol.78-83.
[7] Ara l-kopji tal-irċevuti tal-kera minn fol.85-91.
[8] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Joseph Callus, a fol.99, kif ukoll ix-xiehda tar-rikorrent Francis Callus, a fol.101, u x-xiehda tar-rikorrent Leonard Callus, a fol.103.
[9] Ara wkoll l-estratti mir-Reġistri Elettorali eżebiti fl-udjenza tas-27 ta' Ġunju 2024.
[10] Ara l-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Novembru 2023 (fol.29).

Fond kien mikri lill-familja Camilleri għal snin twal, b'kirja li għalhekk kienet taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

13. Illum huwa *ius receptum* li l-werrieta universali għandhom id-dritt li jirreklamaw il-kumpens pekunjarju (u mhux ukoll kumpens non-pekunjarju) li kien imiss lill-awtur tagħhom b'konsegwenza ta' ksur ta' drittijiet fondamentali. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[11], ġie osservat li: «*...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*». Fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023), ġie spjegat: «*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 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*». Dan għalhekk ifisser li r-rikorrenti jistgħu iressqu 'l quddiem l-ilment tagħhom anki għaż-żmien li matulu l-Fond kien għadu jappartjeni lill-ommhom.

14. Issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li

[11] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[12]

15. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and

[12] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[13]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[14].

16. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

17. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

18. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerrbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti, u qabilhom ommhom, ġew deprivati minn dik it-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqhom billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx

[13] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[14] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizji tekniċi eżegwiti fuq ordni ta' din il-Qorti.

19. Dan kollu għalhekk ifisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lil Leonard Caruana u lill-predeċessuri tiegħu il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tiegħu, iwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex jirċievu kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

20. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tas-sidien ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdu l-Fond għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-Fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

21. Għalhekk il-Qorti qed tasal għall-konklużjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif ukoll t'ommhom Clotilde Callus. Din il-vjolazzjoni bdiet isseħħ mit-30 t'April 1987 u kompliet isseħħ sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

22. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lir-rikorrenti.

23. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

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

24. L-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tagħha kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987[15]	€389
1988-1991	€2,336
1992-1996	€4,790
1997-2001	€8,555
2002-2006	€11,460
2007-2011	€18,070
2012-2016	€17,170
2017-2020	€19,832
2021[16]	€2,065
TOTAL:	€84,667

[15] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.
[16] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

25. Skont il-ġurisprudenza diġà ċitata, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad għandu jsir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jġib €47,413.

26. Minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja. It-total ta' din il-kera imħallsa tammonta għal madwar €6,800. Dan iġib l-ammont totali ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €40,613. Mal-kumpens pekunjarju għandu wkoll jiżdied kumpens morali dovut lir-rikorrenti għaż-żmien wara l-mewt t'ommhom, li l-Qorti qed tiffissa fl-ammont ta' €1,500, fid-dawl taż-żmien involut u in vista tal-fatt li ma saritx prova li din il-vjolazzjoni ħolqot lir-rikorrenti xi preġudizzju jew ansjetà partikolari.

27. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn m'humiex kompatibbli ma' dak konkluż f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel talba biss billi tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u ta' ommhom Clotilde Callus dwar il-proprjetà fuq imsemmija kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(iii) tilqa' t-tieni talba kif dedotta;

(iv) tilqa' t-tielet talba billi tillikwida l-kumpens sħiħ dovut mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fis-somma kumplessiva ta' tnejn u erbgħin elf u mija u tlettax-il Ewro (€42,113);

(v) tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-istess intimat Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħax dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur