Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 248/2023DC

Kelsey Barbara (K. I. Numru 33295M) u
Anthony Barbara (K. I. Numru 1108344 M)

vs

Avukat tal-Istat; u
Alexander Laferla (K.I. Numru 571562M)

Illum, 28 ta' Ottubru, 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fl-10 ta' Mejju, 2023 permezz ta' liema premettew:-

1. *Illi l-esponenti Kelsey Barbara hija proprjetarja tal-fond Flat 1, Tony's Flats, Saint Monica Street, Pieta' liema fond hija akkwistat per via di successione mingħand missierha Peter Paul Barbara li miet fit-28 ta' Jannar 2022, u liema propjeta' ġiet iddikjarat b'kuntratt causa mortis, tat-12 ta' Settembru 2022, fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, hawn anness u mmarkat Dokument A.*

2. *Illi l-wirt ta' Peter Paul Barbara iddevolva tramite testment tat-18 ta' Settembru 2019, fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel li kopja tiegħu huwa hawn anness u mmarkat bħala Dokument B.*

3. *Illi b'kuntratt tat-18 ta' Novembru 2022, fl-atti tan-Nutar Dr Kimberely Piscopo missier u omm il-mejjet Peter Paul Barbara irrinunzjaw għal*

uzufrutt lilu imħolli lil mejta ommu Giovanna Barbara, fuq il-fond imsemmi, u dan kif jirriżulta mid-Dokument C hawn anness.

4. *Illi Giovanna Barbara nnominat bħala eredi lit-tfal leġittimi ta' binha addottiv, ċioe Anthony Barbara ossia l-imsemmi neputi tagħha Peter Paul Barbara, u dan skond it-testment tagħha tat-30 ta' April 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bħala Dokument D.*

5. *Illi b'testment unica charta l-konjuġi Paolo u Giovanna Barbara tal-21 ta' Ottubru 1947, fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius, hawn anness u mmarkat bħala Dokument E fejn huma innominaw lis-superstiti bħala eredi universali tagħhom.*

6. *Illi Paolo Barbara miet fl-24 ta' Ottubru 1962, u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja numru 661/63 li kopja tagħha qegħda hawn annessa u mmarkata bħala Dokument F.*

7. *Illi Giovanna Barbara mietet fil-21 ta' Jannar 1975 u l-wirt tagħha ġie debitament denunzjat lil Kummissjarju tat-Taxxi Interni skond denunzja numru 1002/1980 li kopja tagħha qiegħda hawn annessa u mmarkata bħala Dokument G.*

8. *Illi l-fond imsemmi kien ġie mikri lil missier l-intimat, Alexander Laferla ossia Alfred Laferla skond skrittura tas-6 ta' Novmbru 1960 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument H.*

9. *Illi l-fond imsemmi huwa fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument I hawn anness u li jġib in-numru 654/1959.*

10. *Illi kif jirriżulta mill-iskrittura ta' lokazzjoni, il-fond in kwistjoni ġie mikri għal perjodu ta' għaxar snin ossia ħames snin di fermo u ħames snin di rispetto, pero' missier l-intimat baqa' jġedded l-istess kirja meta imbagħad bl-Att XXIII tan-1979 daħlu in vigore id-disposizzjonijiet li jemendaw il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk missier l-intimat, Alfred Laferla, kien protett ġialadarba kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.*

11. *Illi fiż-żmien il-mewt tiegħu, ibnu l-intimat odjern Alexander Laferla, kien jgħix miegħu u baqa' jgħix miegħu u ma' martu sal-mewt tal-ġenituri tiegħu, biex b'hekk a tenur tal-artikolu 12(8) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat Alexander Lafera wiret il-kirja wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu ġialadarba kien jgħix magħhom sa' mewthom.*

12. *Illi ġja la darba l-ftehim kien intlaħaq u ġie ffirmat, ossia qabel ma daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u ċioe' fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali ta' l-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimat Laferla.*

13. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimat Laferla, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*

14. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

15. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet fis-6 ta' Novembru, 1960.*

16. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond Flat 1, Tony's Flats, St. Monica Street, Pieta, kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, hawn anness u mmarkat bħala Dokument I u għalhekk ma setgħax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-ġenituri tal-intimat Laferla ppretendaw illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huma ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida ammontanti għal €360 fis-sena u dan issa jiġġedded kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009.*

17. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti fis-6 ta' Novembru 1960, dokument H fil-proċess u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju .*

18. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iż-żmien ossija fil-21 ta; Ġunju 1979 kien ferma ghola minn dak imhallas mill-inkwilini Laferla.

19. Illi huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.

20. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

21. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandhux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)

22. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti.

23. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No.

5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

24. *Illi r-rikorrenti iħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond Flat 1, Tony's Flats, St. Monica Street, Pieta minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

U wara li hekk ippremettew, l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Alexander Laferla għal fond Flat 1, Tony's Flats, St. Monica Street, Pieta' u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja ftehim espress skond kuntratt tas-6 ta' Novembru, 1960, Dokument H fil-proċess.*

2. *Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom Flat 1, Tony's Flats, St. Monica Street, Pieta bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond.*

3. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, sia pekunjarji u non-pekunjarji, oltre l-imgħax legali, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

4. *Tillikwida l-istess kumpens u danni, sia pekunjarji u non-pekunjarji, oltre l-imgħax legali, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.*

5. *Tikkundanna lill-intimati iħallsu l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati, oltre l-imgħax legali, ai termini tal-liġi.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fl-1 ta' Ġunju, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi l-l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*
2. *Illi l-esponent jikkontendi illi ġialadarba r-rikorrenti Kelsey Barbara ħadet l-użufrutt tal-fond biss fit-18 ta' Novembru 2022, ma kien hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha stante illi hija għandha rimedju fil-liġi taħt l-Att XXVII tal-2018;*[1]
3. *Illi dwar il-paragrafu 17 tar-rikors promotur, l-esponenti jikkontendi illi l-kirja skont il-kuntratt bejn missier l-intimat Laferla u l-antekawża tar-rikorrenti data 6 ta' Novembru 1960 skadiet 9 snin qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 u għaldaqstant il-kirja ma ġietx imġedda biss bl-operat ta' dik il-liġi iżda milli jidher l-antekawża tar-rikorrenti kienu kuntent bil-ftehim li daħlu fih f'Novembru tal-1960 u komplew iġedduħ;*
4. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti dan għandu japplika sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, l-1 ta' Awwissu, 2018.*

Rat **ir-risposta tal-konvenut Alexander Laferla** ppreżentata fl-4 t' Awwissu, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li*

[1] Ara f'dan is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Alfred Attard vs L-Avukat tal-Istat et deċiża 31 ta' Mejju 2023 (Rikors Numru 150/2020/1).

għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huwa kull ma għamel huwa li osserva l-Liġi viġenti.

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda.*

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

4. *Illi l-esponenti qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'huwiex qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti.*

5. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali.*

6. *Illi finalment, l-esponenti ma għandhux jiġi preġudikat finanzjarjament billi huwa ma kiser ebda Liġi iżda sempliċiment mexa mal-Liġi li għadha fis-seħħ.*

7. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat it-talba u d-digriet tal-ħatra ta' perit espert biex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2018[2].

Rat in-nota ta' ċessjoni fil-konfront tal-konvenut Alexander Laferla[3] stante l-mewt tiegħu.

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat

<u>IL-PROVI</u>

Illi din il-kawża tittratta dwar il-fond Flat 1, Tony's Flats, Triq Santa Monika Pieta'. L-attriċi wirtet dan il-fond mingħand missierha Peter Paul Barbara li miet fit-28 Jannar 2022.[4] Hi l-unika eredi tiegħu.[5]

Illi dan il-fond kien oriġinarjament tal-bużnanniet tal-attriċi, Paolo u Giovanna Barbara. Paolo miet fl-24 t'Ottubru 1962 u wirtitu martu Giovanna peress li kienu nnominaw bħala eredi lis-superstiti fosthom.[6] Giovanna mietet fil-21 ta' Jannar 1975 u wiritha iben binha adottiv Anthony Barbara[7], u ċioe' Peter Paul Barbara, waqt li ħalliet lil binha Anthony Barbara l-użufrutt ta' dan il-fond.[8] Għalhekk bejn l-1975 u l-2022 il-fond kien ta' Peter Paul Barbara imma bl-użufrutt tiegħu favur missieru Anthony Barbara. Peter Paul Barbara miet fit-28 ta' Jannar 2022 u l-attur Anthony Barbara (u martu) rrinunzja għall-użufrutt[9] li ħallietlu ommu fuq dan il-fond. Għalhekk fl-2022 l-attriċi Kelsey Barbara saret sid tal-fond kollu peress li wirtitu mingħand missierha u nannuha rrinunzja għall-użufrutt li kellu fuqu.

Illi l-fond inkera lil missier il-konvenut Alfred Laferla permezz ta' skrittura datata 6 ta' Novembru 1960[10] bil-kera ta' ħamsin lira (Lm50) fis-sena. Il-fond kien dekontrollat (ara dikjarazzjoni u ċertifikat numru 654/1959)[11]. Il-ftehim tal-kiri juri li l-kirja kienet għal ħames snin, liema perjodu seta' jiżdied b'ħames snin

[2] Fol 107 u fol 109.
[3] Fol 108.
[4] Ara dikjarazzjoni causa mortis ta' Peter Paul Barbara a fol 10, li saret fl-2022. Fiha dan il-fond hu stmat li jiswa €120,000.
[5] Ara testment ta' Peter Paul Barbara a fol 14.
[6] Ara testment a fol 22 u denunzja a fol 25.
[7] L-attur Anthony Barbara hu n-nannu tal-attriċi.
[8] Ara testment ta' Giovanna Barbara a fol 19 u denunzja ta' Giovanna Barbara a fol 29.
[9] Ara rinunzja ta' użufrutt a fol 16, datata 18 ta' Novembru 2022.
[10] Fol 32.
[11] Fol 33.

oħra. Imma wara dawn l-għaxar snin, il-kirja baqgħet tiġġedded u mbagħad daħlu fis-seħħ l-emendi tal-1979 u hekk il-kirja saret waħda indefinita. Il-konvenut jiġi t-tifel t'Alfred Laferla, li wiret il-kirja ai termini tal-artikolu 12(8) tal-Kap 158, peress li għix hemm mal-ġenituri tiegħu. Irriżulta li l-kera fl-2009 saret tliet mija u sittin euro (€360) fis-sena u setgħet tiżdied kull tliet snin. L-atturi igħidu li la l-fond kien dekontrollat, ma kienx suġġett għar-rekwiżizzjoni u suppost il-kirja spiċċat meta għalqet, u l-fond reġa' lura għand is-sidien dakinhar.

Illi fl-affidavit tagħha l-attriċi **Kelsey Barbara**[12] qalet li hi bint il-mejjet Peter Paul Barbara u Louise nee Bonavia. Ikkonfermat il-kontenut tar-rikors promutur. Qalet li mhux sew li l-kirja baqgħet għaddejja u dan b'kera baxx għax huma għal tliet ġenerazzonijiet ħallsu t-taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond u ħallsu wkoll taxxa tad-dħul tul is-snin fuq il-ftit dħul li kienu jirċievu minnu. Qalet li l-inkwilini Laferla ma ħadux ħsieb il-post u qiegħed fi stat ħażin, u qalet li tirriżerva li tfittex lill-konvenut għad-danni, speċjalment issa li bl-emendi tal-2018 reġa' kien protett. Qed titlob danni f'din il-kawża bejn 1987 meta daħal fis-seħħ l-Kap 319 sal-emendi tal-2018. Qalet li bdiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex tiżdied il-kera. Qalet li hi u n-nannu għandhom dritt għal kumpens.

Illi fir-rapport tiegħu **l-perit ġudizzjarju**[13] qal li Flat 1, numru 56, Tony's Flats Triq Santa Monika Tal-Pieta' hu appartament residenzjali fl-ewwel sular . Qal li nbena qabel l-1968 u ma jidhirx li hu abitat.[14] Qal li għandu arja ta' madwar 87 metru kwadru. Qal li għandu soqfa tal-konkos u ma jidhirx li hemm difetti perikolużi fih ħlief għal parti mis-saqaf tas-salott li teħtieġ attenzjoni immedjata. Qal li l-finituri huma antiki u l-madum hu tas-siment. Qal li l-fond fih is-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ u d-dawl għaddej minn ġol-casing. Qal li fil-valutazzjoni ma ħax kont tal-potenzjal tal-iżvilupp tal-fond u dan skont sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Cauchi vs Cassar deċiża fit-12 ta' Lulju 2023. Qal li l-valur tal-fond fid-data tal-istima hu mija u tmenin elf euro (€180,000) u l-valur lokatizju hu ta' erbat elef mija wieħed u sittin euro (€4,161) fis-sena. Qal li hekk il-valur lokatizju fl-1987 kien ta' €383 fis-sena, fl-2007 kien ta' €2,374 u fl-2018 kien ta' €3,258 fis-sena.

Illi fl-eskussjoni tiegħu, l-perit ġudizzjarju[15] kien mistoqsi dwar min fetaħlu biex jagħmel l-aċċess peress li qal li jidher li l-post mhux abitat. Qal li fetħitlu l-attriċi. Qal li uża r-rata ta' 2.5% biex wasal għall-valur lokatizju. Qal li l-valur lokatizju ta' €4,161 hu ekwivalenti għal €346 fix-xahar u hu kien ra postijiet f'kundizzjoni aħjar illi jinkrew b'ħafna iżjed u għalhekk din ir-rata hija ġusta għal dan il-fond.

[12] Fol 6.
[13] Fol 115.
[14] L-aċċess sar fis-27 ta' Novembru 2023.
[15] Fol 185.

Mistoqsi dwar il-ħsara fis-saqaf tas-salott, qal li hemm ħsara ta' madwar metru kwadru minħabba li s-saqaf xorob l-ilma tul is-snin u trid tiġi ttrattata x-xibka u jerġa' jitkaħħal kollox immedjatament biex il-ħsara ma tkomplix tinfirex. Qal li l-valur lokatizju jieħu in kunsiderazzjoni li l-finituri huma antiki u li hemm bżonn dan ix-xogħol fis-saqaf tas-salott. Qal li peress li l-fond hu ċentrali u bil-kera ta' €4,161 fis-sena, ikun faċli li l-fond jinkera fis-suq. Qal li ma jaqbilx li l-metodu komparattiv użat hawn hu suġġettiv għax hu magħmul b'mod sistematiku biex jelimina s-suġġettivita'. Mistoqsi ħax in kunsiderazzjoni l-5% agency fee li jkun hemm inkluż fil-prezz riklamat tal-proprjeta, qal li fil-fatt hu naqqas dan il-5% fee, naqqas ammont minħabba n-negozjar fil-prezz riklamat u naqqas ukoll minħabba l-kundizzjonijiet tal-fond skont dak li ra fl-aċċess.

Illi kien esebit il-ktieb tal-kera [16] kif ukoll ċedola ta' depożitu tal-kera għall-perjodu bejn Novembru 2022 u Frar 2023, bejn Mejju u Lulju 2023 u bejn Awwissu u Ottubru 2023. [17]

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni, u b'mod partikolari tat-talbiet tagħhom, l-atturi jilmentaw li minkejja l-emendi li seħħew fil-Kap 158 tul is-snin, prinċipalment dawk bl-Att X tal-2009, huma ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-artikolu 5 u artikli oħra. Huma jallegaw ksur tad-dritt ta' proprjetà kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u dan minħabba l-isproporzjon fl-obbligi li jimponi fuq is-sid. Huma għalhekk talbu qed jitolbu rimedji opportuni għal dan, nkluż ħlas ta' kumpens adegwat. Fil-każ tal-kumpens, qed jitolbu kumpens pekunjarju u non pekunjarju. Huma qed igħidu li dan għandu jibda mill-1987, meta l-Maltin akkwistaw id-dritt li jibdew proċeduri a bażi tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u għandu jkun kalkulat sal-2018, meta daħlu fis-seħħ emendi fil-Kap 158 li taw id-dritt li s-sid jgħolli l-kera skont il-valur tas-suq, u anke jieħu l-fond lura jekk ikunu sodisfatti ċerti kriterji.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

[16] Fol 130 sa fol 166.
[17] Fol 167 sa fol 171.

Illi l-atturi jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-applikazzjoni tal-Kap 158.

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkunu milquta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 158 daħal fis-seħħ fl-1959, u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artikolu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et**[18]:

> *15. Il-Qorti tosserva:-*
>
> *i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
>
> *ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
>
> *iii. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares millArtikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) talKostituzzjoni.*

[18] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

> *16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni*

Illi l-istess kriterji jgħoddu għall-Kap 158 u għalhekk il-Qorti qed tiċħad it-talba tal-atturi in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi jgħidu li l-Kap 158 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenut bħala inkwilin, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *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 tal-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' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi l-atturi jilmentaw li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[19]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

---

[19]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita’ tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b’liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f’kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 158 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe` in-nuqqas ta’ proporzjonalita` bejn id-dritt ta’ proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F’dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta’ dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f’dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 158 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta’ ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta’.

Illi pero’ maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista’ jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista’ u qiegħda tingħata b’modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b’mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa’ jerfa’ l-istess piż għax l-ammont ta’ kera baqa’ baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa’ marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum għall-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2018, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b’mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b’mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm l-atturi (u anke l-konvenuti) kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 158 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta’ kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f’dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Il-kera kienet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-

valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża ***Amato Gauci vs Malta***[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* **Velosa Barreto,** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that 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 (see, in particular,* **Mellacher and Others,** *cited above, § 45).*

[20] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.

3. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, **Hutten-Czapska***, cited above, § 225). 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 applicant's right of property.*

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[21] qalet ukoll li:

Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests o-f the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*

58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment

[21] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[22]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għalja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2018, li introduċew artiklu 12B tal-Kap 158, il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Kien mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-atturi setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrejja, u jekk jinstab li l-kerrejja għad għandha dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

Illi mill-provi rriżulta li l-kera li l-konvenut Laferla ħallas fl-2018 kienet ta' €361 fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' €3,258. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienet qed iħallas il-konvenut u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' t-tieni talba tal-atturi limitatament u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tagħhom, bl-applikazzjoni tal-Kap 158, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi kif ġa ingħad, dan il-ksur ma jistax jissussisti qabel l-1987 meta ingħatat il-possibilita' li jinbdew proċeduri bħal dik odjerna. Kif ingħad ukoll, permezz tal-emendi tal-2018, is-sidien setgħu imorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu kera li jirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq, kif fil-fatt għamlet l-attriċi.

[22] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil vs Malta** App no 55102/20 u **Vassallo vs Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

B'hekk reġgħet kienet stabbilita ċerta proporzjonalita' bejn id-dritt tas-sid u dak tal-inkwilin, li għalkemm mhix favorevoli għas-sid daqs is-suq, imma tilħaq bilanċ adegwat. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha diversi drabi dwar din l-emenda tal-2018 u l-artikolu 12B tal-Kap 158 u kemm kienu effettivi biex jindirizzaw lanjanza bħal dik tal-atturi. Fis-sentenza **D Peak Limited (C12224) v. Anthony Taliana et** [23] il-Qorti qalet:

> *"9. Illi fid-disa' lok, jirriżulta permezz ta' l-emendi introdotti permezz ta' l-Att XXVII tal-2018, is-sidien ingħataw ukoll il-possibilita' bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B ta' l-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jibdew jirċievu kera annwali li tista' tlaħħaq għal mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, apparti mill-fatt, illi fiċ-ċirkostanzi odjerni, bis-saħħa ta' l-istess emendi wkoll, l-imsemmija kirja ma tistax tipperdura għall-aktar minn ħames (5) snin, favur il-wild li jirresjiedi magħha, (kemm-il darba dan ikun għadu jirresjiedi magħha) wara li tiġi nieqsa l-esponenti, u inoltre bl-imsemmija emendi inħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, u għalhekk il-lamentazzjoni tar-rikorrenti, ġiet newtralizżżata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi."*

Illi fis-sentenza **Francis Attard vs Avukat tal-Istat**, **[24]** il-Qorti qalet:

> *14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjeta` tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. Il-Qorti tosserva fil-fatt li l-attur għamel l-ilment tiegħu dwar l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll dwar l-Artikolu 12B u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa ċar li fi kwalunke każ l-attur qiegħed jilmenta dwar is-sitwazzjoni li kien jinsab fiha b'effett sa Lulju 2018 u mhux wara. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.*

Illi fis-sentenza **Rosaria sive Maria Rosaria Sammut et v. Joseph Borg et**[25], il-Qorti qalet:

[23] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-25 ta' Jannar 2023, Rikors numru 5/21/1 LM (Prim Istanza deċiża 01/06/2022).
[24] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru, 2022, Rikors numru 118/21/1 FDP.
[25] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.

12. L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni. Il-fatt illi fl-2021 il-liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.

Illi dan it-tagħlim kien rifless ukoll fis-sentenza **Josephine Tabone et v. L-Avukat tal-Istat et**[26]:

Fejn ir-rikorrenti jilmentaw li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita, din il-Qorti tqis li tali dikjarazzjoni tista' ssir biss fil-konfront tal-Kapitolu 158 sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u dan peress li wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII din il-Qorti ma ssibx li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi għalhekk kienu korretti l-atturi li talbu kumpens sal-2018, għax fil-fatt, skont it-tagħlim ta' din il-ġurisprudenza, l-artiklu 12B tal-Kap 158, kif introdott bl-emendi tal-2018, jilħaq bilanċ tajjeb bejn id-drittijiet tas-sid u l-protezzjoni tal-kerrej u għalhekk jipprovdi rimedju lis-sid. Pero' kif intqal dan l-artikolu kien introdott bl-emendi tal-2018 u ma jipprovdi l-ebda rimedju għal dak li seħħ qabel is-sena 2018.

Illi għalhekk għal-lanjanza tal-atturi safejn tirrigwarda dak li seħħ qabel is-sena 2018 ma jeżisti l-ebda rimedju xieraq effettiv u adegwat li setgħu jirrikorru għalih, ħlief ir-rimedju li se tagħti din il-Qorti. Għal dak li jirrigwarda s-sitwazzjoni wara s-sena 2018 jidher li l-atturi utilizzaw il-proċedura li joffri dan l-artikolu 12B tal-Kap 158 quddiem il-Bord

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi bħala rimedju, l-atturi talbu kemm l-iżgumbrament tal-kerrej kif ukoll danni pekunjarji u non pekunjarji.

[26] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjoanli fl-10 ta' Ġunju, 2024.

Illi fil-mori tal-kawża miet il-kerrej u ma nġabet ebda prova dwar x'ġara mill-fond wara l-mewt tiegħu. Jirriżulta biss li waqt l-aċċess miżmum mill-epsert ġudizjarju deher li l-fond mhux abitat u kienet l-attriċi Kelsey Barbara li fetħet il-fond biex ikun jista' jinżamm l-aċċess. Fi kwalunkwe każ il-kawża fil-konfront tal-inkwlin l-konvenut Alexander Laferla ġiet ċeduta. Aktar minn hekk l-iżgumbrament hu rimedju ta' natura ordinarja u l-kompetenza ordinarja biex tisma' u tagħti dan ir-rimedju hija tal-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk din il-Qorti se tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talba tal-atturi sa fejn tirreferi għal rimedju permezz ta' żgumbrament.

Ikkunsidrat

Illi dwar danni pekunjarji, l-Qorti se tgħaddi issa biex tikkunsidra kemm dawn għandhom ikunu.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[27]:

> *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).*

[27] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

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

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 158 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallas. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[28]

Illi bl-applikazzjoni ta' dawn il-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
1987	€383	€116[29]
1988	€383	€116
1989	€383	€116
1990	€383	€116
1991	€383	€116
1992	€629	€116
1993	€629	€116
1994	€629	€116
1995	€629	€116
1996	€629	€116
1997	€1123	€116
1998	€1123	€116
1999	€1123	€116
2000	€1123	€116
2001	€1123	€116

[28] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[29] Ma tressqetx prova ta' kemm kienet il-kera qabel l-2005 ħlief il-kera tal-bidu li kienet Lm50. Għalhekk il-Qorti se tieħu l-ammont ta' Lm50 u l-ekwivalenti f'euro, bħala l-kera sal-2004.

2002	€1515	€116
2003	€1515	€116
2004	€1515	€116
2005	€1515	€337
2006	€1515	€337
2007	€2374	€337
2008	€2374	€337
2009	€2374	€337
2010	€2374	€337
2011	€2374	€337
2012	€2257	€337
2013	€2257	€337
2014	€2257	€359
2015	€2257	€359
2016	€2257	€359
2017	€3258	€361
2018	€3258	€361
Total	**€47,921**	**€6,920**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€ 47,921
Tnaqqis ta' 30%	€ 14,376
Bilanċ	€ 33,545
Tnaqqis ta' 20%	€ 6,709
Bilanċ	€ 26,836
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 6,920
Kumpens pekunjarju	**€ 19,916**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju totali hu ta' dsatax-il elf disa' mija u sittax-il euro (€19,916). Bejn l-1987 u l-2018, il-fond in kwistjoni kien ta' Peter Paul Barbara imma bl-użufrutt tiegħu favur missieru Anthony Barbara (l-attur). Anthony Barbara hu attur f'din il-kawża waqt li Peter Paul Barbara miet fl-2022 u wirtitu l-attriċi Kelsey Barbara.

Illi fis-sentenza **Gambin vs Avukat tal-Istat**[30] il-Qorti qalet:

> *15. Illi fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissolleva n-nuqqas t'interess ġuridiku tar-rikorrenti kollha salv Carolina Gambin, billi josserva li n-nofs indiviż tal-Fond li r-rikorrenti l-oħra*

[30] Deċiża mill-Prim Awla fil-15 ta' Lulju 2024, Rik 264/2023, mhux appellata.

> *wirtu mingħand missierhom kien soġġett għall-użufrutt ta' ommhom, u għalhekk huma ma ġarrbu ebda vjolazzjoni.*
>
> *16. Din l-eċċezzjoni kienet, fiż-żmien meta ngħatat, tajba. Il-ġurisprudenza issa kostanti ta' dawn il-Qrati żammet illi fejn proprjetà immobbli tkun soġġetta għal użufrutt, huwa biss l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn deprivazzjoni b'konsegwenza tat-tħaddim tal-liġijiet li jipproteġu l-kera. Is-sid għeri ma jġarrab ebda deprivazzjoni b'konsegwenza ta' dawk il-liġijiet, la darba t-tgawdija tiegħu hija kompletament newtralizzata bl-effett tal-jedd tal-użufrutt (ara f'dan is-sens* ***Richard Zahra vs. Avukat tal-Istat et; Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et; Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et)***

Illi fl-istess sens **Fiorini vs L-avukat tal-Istat et**[31]:

> *25. … … L-użufrutt huwa ius in re u għalhekk id drittijiet tal-użufruttwarju huma erga omnes, tant illi "l-użufruttwarju jista' jeżerċita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lis-sid" (art. 348 Kod. Ċiv.). Il-liġi tgħid ukoll illi "l-użufruttwarju għandu jedd għal kull xorta ta' frottijiet, sew naturali, industrjali, jew ċivili, illi tista' tagħti l-ħaġa li tagħha jkollu l użufrutt" (art. 332 Kod. Ċiv.) li jfisser illi l-kera jmiss lill-użufruttwarju, mhux lis-sid, u għalhekk huwa ħażin ukoll dak li qalet l-ewwel qorti illi "n-numru ta' terzi li qegħdin igawdu l-użufrutt tal-fond huwa irrelevanti ai fini ta' prova ta' titolu tar-rikorrenti". Li hu relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża ma huwiex jekk l-atturi għandhomx titolu ta' proprjetà iżda jekk għandhomx titolu li jagħtihom jedd li jitħallsu il-kera. Ladarba ntwera li l-atturi huma biss nudi proprjetarji, ma għandhomx dak il-jedd.*

Illi għalhekk, ladarba l-kera fil-fatt jirċeviha l-użufruttwarju u l-kera baxxa affettwat lill-attur Anthony Barbara biss, hu waħdu sofra ksur tad-dritt fundamentali tal-proprjeta'. Peter Paul Barbara bħala s-sid għeri, ma sofra ebda ksur ta' dritt fundamentali. Għalhekk l-użufruttwarju attur Anthony Barbara waħdu se jirċievi l-kumpens pekunjarju kollu hawn likwidat.

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw

[31] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Ottubru 2024.

biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[32] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

Illi l-atturi setgħu bdew dawn il-proċeduri fl-1987, għax il-kirja kienet suppost ilha li għalqet xi sbatax-il sena, (għalkemm il-partijiet donnhom ġeddewha minn rajhom meta għalqet,) sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-1979. Pero' bdew dawn il-proċeduri fl-2023. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' erbat elef (€4,000) huwa adegwat. Peress li l-attriċi qatt ma kienet sid tal-fond fil-perjodu bejn 1987 u 2018, hi ma sofrietx ksur ta' drittijiet fundamentali u allura ma tistax tirċievi kumpens non pekunjarju, tenut kont li dan hu personali u ma jintiritx. L-attur Anthony Barbara pero' kien użufruttwarju f'dan il-perjodu. Għalhekk l-attur Anthony Bajada jieħu l-kumpens non pekunjarju kollu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-tieni talba** li tirreferi għall-iżgumbrament tal-konvenut Laferla stante li l-kawża fil-konfront tiegħu ġiet ċeduta, fil-waqt li **tiċħad dik il-parti tat-tieni talba** li tirreferi għall-ksur tad-dritt protett bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni,

1. **tilqa' l-ewwel talba limitatament** u ssib li l-operat tal-artiklu 5 tal-Kap 158 kif emendat fl-1979 u fl-2009 joħloq sitwazzjoni ta' żbilanċ li ma tirrispettax id-dritt ta' proprjeta' **tal-attur Anthony Barbara** fit-tgawdija tiegħu tal-fond Flat 1, Tony's Flats numru 56, Triq Santa Monika, Pieta', waqt li ssib li d-dritt ta' proprjeta' tal-attriċi Kelsey Barbara mhux affettwat.

[32] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

2. **tilqa' t-tieni talba limitatament** u ssib ksur tal-dritt ta' proprjeta' **tal-attur Anthony Barbara** kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fit-tgawdija tiegħu tal-fond Flat 1, Tony's Flats numru 56,Triq Santa Monika, Pieta' u dan għall-perjodu bejn l-1987 u l-2018 u ma ssibx ksur tad-dritt ta' proprjeta' tal-attriċi Kelsey Barbara.

3. **tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba limitatament** u ssib li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għal dan il-ksur ta' dritt fundamentali ta' proprjeta' u għandu jħallas kumpens pekunjarju u non pekunjarju **lill-attur Anthony Barbara** għal dan il-ksur, u **tillikwida** dan il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' dsatax il-elf disa' mija u sittax-il euro (**€19,916**) dovuti lill-attur Anthony Barbara, flimkien mas-somma ta' erbat elef euro **(€4,000)** ukoll dovuta lill-attur Anthony Barbara bħala danni non pekunjarji, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti lill-attur, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR