PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **346/2023 AD**

MARIO BONNICI (KI95956M),
NAZZARENA SIVE RINA BONNICI (KI 150948M) ,
JOSEPH BONNICI (KI 301940M),
PAUL BONNICI (KI 254661M),
ANTHONY BONNICI (KI 357352M),
MARIA GULIA SIVE JOYCE FRANCALANZA (KI 76054M)
F'ISIMHA PROPRJU U F'ISEM ĦUTHA
CARMEN INGUANEZ (PASSAPORT AWSTRALJAN PB 4124592)
RESIDENTI F'ALTONA, MELBOURNE, L-AWSTRALJA,
U F'ISEM OĦTHA
MARY FORMOSA (KI 0670250M)
RESIDENTI F'ONTARIO L-KANADA,
U DAN KIF DEBITAMENT AWTORIZZATA PERMEZZ TA' PROKURI HAWN ANNESSI;
JOHN BONNICI (KI 249057M)
ILKOLL AĦWA BONNICI, ULIED IL-MEJTIN POLICARPIO BONNICI U MARY ANNE SIVE MARIANNA NEE SCHEMBRI, U
LARA ANNE CAMENZULI (KI 242087M)
BINT IL-MEJJET PETER BONNICI BĦALA WERRIETA UNIVERSALI TA' MISSIERHA PETER BONNICI; U
SYLVIA SPITERI (KI 526861M)

BĦALA UŻUFRUTTWARJA MILL-WIRT TA' PETER BONNICI LI KIEN F'KOMPROPJRETA' MAL-BQIJA TA' ĦUTU ATTURI F'DIN IL-KAWŻA

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
JOHN MIFSUD (KI 726149M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU U
B'DIGRIET DATAT 10 T'OTTUBRU 2023 ĠIET KJAMATA IN KAWŻA
MARIA CONCETTA MIFSUD

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja (8) ta' Novembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-liġijiet tal-kera viġenti tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023, <u>**Mario Bonnici et**</u> ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma lkoll il-proprjetarji tal-fond numru Numru* (sic) *19, "St Domnic Flats" – Flat 4, Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu, Malta, fejn huma qegħdin jadixxu ruħhom quddiem din l-Onorabbli Qorti peress li jemmnu u jsostnu li d-drittijiet fundamentali tagħhom matul dawn is-snin kollha ġew miksura in effett tal-liġijiet tal-kera li taw dritt ta' lokazzjoni lill-inkwilin b'kirja irriżorja, fejn l-ammont ta' kera li jitħallas f'sena lanqas jirrispekkja dak li għandu jitħallas f'xahar kera u*

għaldaqstant permezz ta' din il-kawża, huma qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li kien hemm ksur tad-drittijiet tagħhom u likwidazzjoni ta' kumpens xieraq;

b. *Illi inizjalment irid jiġi osservat li minħabba li tnejn mill-atturi permanentement jirrisjedu fl-Awstralja u l-Kanada, oħthom Maria Gulia sive Joyce Francalanza (KI numru 76054M) li hija wkoll rikorrenta, ġiet innominata minnhom individwalment sabiex tirrappreżenta l-interessi ta' oħtha Carmen Inguanez (Passaport Awstraljan PB 4124592) residenti f'Altona, Melbourne, l-Awstralja, u f'isem oħtha l-oħra Mary Formosa (KI numru 0670250M) residenti f'Ontario l-Kanada, u dan kif debitament awtorizzata permezz ta' prokuri li kopja tagħhom hija hawn annessi u markati* ***Dok A*** *u* ***Dok B****;*

c. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 19, "St Domnic Flats" – Flat 4, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, Malta, u dan wara li tali fond kien ġie fil-pussess tar-rikorrenti effett ta' wirt tal-ġenituri tagħhom, il-mejtin Policarpio u Maria Anna sive Marianna, miżżewġin Bonnici. Oriġinarjament, minn kif jidher mid-dokumenti hawn mehmużin u mmarkati bħala* ***Dok C****, li huwa kuntratt t'akkwist datat 28 ta' Ġunju 1954 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri l-imsemmi Policarpio Bonnici (illum defunt) u waqt iż-żwieġ tiegħu lil Marianna, kien xtara l-art f'sehem indiviż ma' Carmelo Zerafa id-dar numru sittax (16) Irish Street, Vittoriosa (il-Birgu) fejn dawn kienu iddemolewha u bnew blokka appartamenti li f'wieħed minnhom tirrisjedi l-konvenuta b'kera protetta;*

d. *Illi permezz ta' att ta' diviżjoni datat 25 ta' Frar 1964 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela, liema att huwa hawn anness u markat* ***Dok D****, permezz ta' tali diviżjoni Policarpio Bonnici kien akkwista, fost proprjetajiet oħra, il-fond mertu ta' din il-kawża;*

e. *Illi kif ser jiġi muri waqt il-provi, il-fond li kien fi Triq Irish Street, Vittoriosa (Il-Birgu), illum it-triq iġġib l-isem Triq Wenzu Dyer;*

f. *Illi kif ser jiġi muri permezz ta' dokumentazzjoni kollha fl-istadju tal-provi mill-esponenti, wara l-mewt ta' Policarpio Bonnici li saret fl-20 t'Ottubru tas-sena 1990 u l-mewt ta' martu Mary Anne sive Marianna li seħħet fit-2 ta' Novembru tas-sena 1993, in effett ta' testment unica charta tat-2 ta' Novembru tas-sena 1981 fl-atti tan-Nutar Nicola Said kif emendat permezz ta' testment ieħor aġġuntiv, istitwew lil għaxar uliedhom bħala werrieta universali tagħhom fejn wara l-causa mortis ta' Mary Anne Bonnici sive Marianna datata 28 t'April tas-sena 1994 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit, huma akkwistaw il-fond in kwestjoni f'sehem indiviż bejniethom;*

g. *Illi minn dak li jiftakru uħud mill-atturi f'din il-kawża, in kwantu għal fatti partikolari ta' dan il-każ u kif ser jiġi muri waqt il-produzzjoni tal-provi meta anke jissejjaħ jixhed il-konvenut Mifsud sabiex jesebixxi kopji tal-kotba tal-kera tul iż-żmien kollu li huwa ilu jikri l-fond mertu ta' din il-kawża, irid jingħad li dan l-appartament beda oriġinarjament jinkera lill-inkwilin Mifsud fi Frar tas-sena 1984 li beda jabita fil-fond taħt titolu ta' kera għal kirja ta' ħamsin Lira Maltin (Lm 50) fis-sena fejn wara l-emendi tal-Att X tal-2010 din il-kirja ġiet awmentata għal mitejn u għaxar Ewro fis-sena (€210) u dan ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

h. *Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa bil-wisq aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew emendati xi ftit bl-Att X tal-2009 sabiex issa l-kera li l-inkwilin konvenut iħallas hija ta' €210 fis-sena, meta kif ser jiġu muri waqt il-preżentazzjoni tal-provi, tali ammont jiġi mitlub almenu f'xahar wieħed biss kieku l-fond jinkera fuq is-suq miftuħ, u mhux taħt kirjiet ikkontrollati taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

i. *Illi l-kera tal-fond jiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ai termini tal-Indiċi tal-Inflazzjoni u l-aħħar awment kien fl-1 ta' Jannar 2019;*

j. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

k. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' ma seta qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69, jiġifieri kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi <u>jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu 1914</u>;

l. Illi għandu jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat;

m. Illi dan kollu jimplika li r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

n. Illi din l-istess kirja ilha tiġġedded minn sena għal sena u bil-liġi preżenti kif kienet minn dejjem ir-rikorrenti m'għandhomx dritt li jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja li ilha hekk tiġġedded mill-bidu tas-snin sittin sal-lum;

o. Illi b'dan il-mod ir-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond;

p. Illi kif kienet is-sitwazzjoni qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera kienet iffissata bil-liġi u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq kienu dejjem jogħlew u matul is-snin imsemmija, u cioe bejn Awissu tas-sena 1987 u Awissu tas-sena 2021 kibret b'mod

allarmanti u sproporzjonata d-diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles. Għalkemm kienet iddaħlet fis-seħħ liġi ġdida (Att X tas-sena 2009) u riċentament l-Att XXIV tas-sena 2021 sabiex itaffi l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienet toħloq versu s-sidien ta' proprjeta', xorta jibqa' l-fatt li r-rikorrenti sofrew u sa issa għadhom isofru inġustizzji u ksur tad-drittijiet tagħhom għaliex għal ħafna snin, il-kirja li kienu jirċievu ma kinitx tikkorrispondi mal-valur li tali fond iġib f'kera li tkun tirrifletti s-suq;

q. *U għalhekk effettivament, minħabba din il-liġi inġusta, ir-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv jew ir-redditu reali mill-istess fond tul ħajjithom;*

r. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

s. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu u dan għaliex dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin mhux qed jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (ara Hutten-Czapska vs Poland, numru 35014/97);*

t. *Ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) għaliex qed jiġu mċaħħda mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u cjoe tal-fond numru 19, "St Domnic Flats" – Flat 4, Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu, Malta;*

u. *Għalhekk il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 għandhom jiġu dikjarati anti-*

kostituzzjonali u għandhom jiġu emendati kif diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

v. *Illi għal kull buon fini jingħad illi, għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-eventwali danni dovuti jew kumpens lill-esponenti, it-talba għal tali danni jew kumpens qed tiġi limitata għal perjodu bejn id-data tal-promulgazzjoni tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta li saret fid-19 t'Awwissu tas-sena 1987 u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'dana li huma qed jirriżervaw id-dritt li jressqu tali lment f'ġudizzju separat;*

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att numru X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat John Mifsud li jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża, u cioe numru 19, "St Domnic Flats" – Flat 4, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, Malta waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u fid-dawl tar-raġunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluż kumpens għad-danni materjali u morali li r-rikorrenti sofrew sa mis-sena 1987 sad-dħul tal-Att XXIV tas-sena 2021;*

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-*

sid u dawk tal-inkwilin stante li l-kirja matul dawn l-egħxieren ta' snin ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni;

iii. *Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

iv. *Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*

v. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji ulterjuri li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fil-konfront taż-żewġ intimati sabiex tiġi rimedjata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali sofferti mir-rikorrenti kif premess;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa (5) ta' Lulju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, għaxra (10) t'Ottubru 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 sebgħa (7) t'Awwissu 2023, l-**Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, jeħtieġ issir korrezzjoni fl-okkju peress li n-numru tal-karta tal-identita' ta' Anthony Bonnici kif indikata fl-okkju ma huwiex korrett;*

   b. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħha li turi kif il-proprjeta' ossia il-fond numru 19, "St Domnic Flats" – Flat 4, Triq Wenzu Dyer, Il-Birgu, Malta, jappartjeni lilhom;*

   c. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta'*

Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

d. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

e. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

f. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;*

g. *Illi bla ħsara għas-suespost, mil-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, kif anke riprodott fl-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

h. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma*

maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalita' bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-sidien u l-inkwilini;

i. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tleitn (30) t'April tas-sena elf disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' malta;*

j. *Illi bla ħsara għas-suepost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;*

   Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jista' jerġa' jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;

k. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

l. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu gia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta r-rikorrenti kellhom jirċievu kera mill-proprjeta' in kwistjoni sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

m. *Illi strettament bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdi minnha l-intimat John Mifsud taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata;*

n. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

6. Finalment, b'risposta datata ħamsa (5) t'Ottubru 2023, l-intimat **John Mifsud** eċċepixxa:

    a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond de quo;*

    b. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-mertu l-esponenti jissottometti li l-fond de quo huwa okkupat minnu u minn martu Maria Concetta Mifsud u sa minn meta krew il-fond fis-sena 1984, huma qatt ma kellhom problemi dwar il-kera dovuta hekk kif din dejjem tħallset fil-ħin u ġiet aċċettata;*

    c. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti m'huwiex leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti kif*

dedotti, u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jmiss lir-rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Avukat tal-Istat f'isem il-Gvern ta' Malta. Fuq kollox "Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin." L-esponenti żgur li m'għandhom ebda kontroll fuq il-leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u qatt ma tista jkun responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw;

d. *Illi dwar il-kap tal-ispejjeż, **l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri**, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkundannati talli ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-Istat;*

e. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

7. Waqt is-seduta tal-għaxra (10) t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jaċċedi fuq il-fond 19, *"St Domnic Flats"*, internament Flat 4, Triq Wenzu Dyer, u jagħti l-valur lokatizju bejn is-sena 1987 u Ġunju 2021, f'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Novembru 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Mario Bonnici et** datat tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2023, u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** datata sebgħa (7) t'Awwissu 2023;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **John Mifsud** datata ħamsa (5) t'Ottubru 2023;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-għaxra (10) t'Ottubru 2023, fejn inħatar il-Perit David Pace bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-fond u l-valur lokatizju tal-istess mis-sena 1987 sa Ġunju 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-għaxra (10) t'Ottubru 2023 illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex mal-konvenut John Mifsud tiġi kjamata in kawża Maria Concetta Mifsud, illi tat ruħha b'notifikata bir-rikors kostituzzjonali fl-istess seduta u għamlet tagħha r-risposta ta' żewġha John Mifsud;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku David Pace**, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Novembru 2023 (a fol 43 *et seq* tal-proċess);

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Savio Borg**, in rappreżentanza tal-**Kummissjoni Elettorali**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Diċembru 2023[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok SB1 u SB2** a fol 53 *et seq* u 56 *et seq* tal-proċess rispettivament;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **John Mifsud**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Diċembru 2023[2];

17. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti datata ħmistax (15) ta' Frar 2024, illi permezz tagħha r-rikorrenti esebixxew: (a) affidavit ta' Mario Bonnici (**Dok 1** a fol 128 *et seq* tal-proċess); (b) *certified true copy* tal-prokura mogħtija minn Mary Formosa lil Maria Gulia Francalanza (**Dok 2** a fol 131 *et seq* tal-proċess); (c) *certified true copy* tal-prokura mogħtija minn Carmen

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 50 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 113 *et seq* tal-proċess

Inguanez lil Maria Gulia Francalanza (**Dok 3** a fol 134 *et seq* tal-proċess); (d) kopja legali tal-kuntratt t'akkwist tal-proprjeta' datat 5 ta' Lulju 1954 pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri li fuqha nbnew numru ta' fondi li wieħed minnhom huwa l-fond mertu ta' din il-kawża (**Dok 4** a fol 137 *et seq* tal-proċess); (e) kopja legali tal-kuntratt ta' diviżjoni datat 25 ta' Frar 1964 meta missier l-atturi flimkien mal-kuntrattur Carmelo Zerafa kienu resqu għal kuntratt ta' diviżjoni tal-bosta fondi li huma kienu bnew fuq l-art akkwistata f'Dok 4 (**Dok 5** a fol 144 *et seq* tal-proċess); (f) att tal-mewt ta' Policarpio Bonnici (**Dok 6** a fol 152 tal-proċess); (g) Riċerka testamentarja pubblika fuq Policarpio Bonnici (**Dok 7** a fol 153 *et seq* tal-proċess); (h) riċerka għal testmenti sigrieti fuq Policarpio Bonnici (**Dok 8** a fol 157 tal-proċess); (i) att tal-mewt ta' Mary Anne Bonnici (**Dok 9** a fol 158 tal-proċess); (j) riċerka testamentarja għal testmenti pubbliċi fuq Mary Anne Bonnici (**Dok 10** a fol 159 *et seq* tal-proċess); (k) riċerka testamentarja għal testmenti sigrieti fuq Mary Anne Bonnici (**Dok 11** a fol 164 tal-proċess); (l) kopja legali ta' testment unica carta magħmul mil-ġenituri tal-atturi (**Dok 12** a fol 165 *et seq* tal-proċess); (m) kopja legali ta' testment unica carta aġġuntiv bejn il-ġenituri tal-atturi (**Dok 13** a fol 169 *et seq* tal-proċess); (n) att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula mill-atturi fejn iddikjaraw il-proprjeta' li huma wirtu, fosthom il-fond mertu ta' din il-kawża (**Dok 14** a fol 171 *et seq* tal-proċess); (o) ċertifikat maħruġ mill-*Identity Malta* fejn ġie dikjarat illi l-fond mertu ta' din il-kawża ma hux u ma kienx fond dekontrollat (**Dok 15** a fol 182 tal-proċess); (p) att tal-mewt ta' Peter Bonnici (**Dok 16** a fol 183 tal-proċess); (q) riċerka testamentarja pubblika fuq Peter Bonnici (**Dok 17** a fol 184 *et seq* tal-proċess); (r) riċerka testamentarja għal testmenti sigrieti ta' Peter Bonnici (**Dok 18** a fol 187 tal-proċess); (s) testment ta' Patrick Bonnici pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr John Patrick Hayman (**Dok 19** a fol 188 *et seq* tal-proċess); (t) att taż-żwieġ ta' Lara Anne Camenzuli (**Dok 20** a fol 190 tal-proċess);

18. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti datata wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2024, illi permezz tagħha r-rikorrenti esebixxew: (a) kopja legali tal-karta tal-identita' tal-attur Anthony Bonnici in linea mal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat (**Dok 1** a fol 199 tal-proċess); (b)

dikjarazzjoni maħlufa mill-attur Mario Bonnici tad-dħul perċepit mill-kirjiet mill-appartamenti mertu ta' din il-kawża, bejn is-sena 1987 u 2021 (**Dok 2** a fol 200 tal-proċess); u (c) affidavit ta' Angela Callus, li wettqet it-traskrizzjonijiet tal-kuntratti meta missier l-atturi flimkien ma' Carmelo Zerafa akkwistaw l-art li fuqha nbena l-blokk appartamenti u għalhekk l-appartament mertu tal-kawża odjerna, kif ukoll tal-kuntratt ta' diviżjoni illi permezz tiegħu l-appartament mertu tal-kawża odjerna ġie assenjat lil missier ir-rikorrenti (**Dok 3** a fol 201 *et seq* tal-proċess);

19. Rat l-affidavit tal-intimat **John Mifsud** a fol 208 tal-proċess;

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Mario Bonnici**, prodott mill-intimat Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Mejju 2024[3];

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata erbatax (14) ta' Ġunju 2024 a fol 215 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Lulju 2024, a fol 244 *et seq* tal-proċess;

23. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess mogħti nhar it-tlieta (3) ta' Settembru 2024, illi permezz tiegħu ntlaqgħet it-talba magħmula mir-rikorrenti permezz ta' rikors datat wieħed u għoxrin (21) t'Awwissu 2024 sabiex jiġu esebiti in atti d-denunzja ta' proprjeta' taxxabbli ta' Policarpio Bonnici u ta' Peter Bonnici;

24. Rat in-nota datata l-ewwel (1) ta' Novembru 2024 illi permezz tagħha ġew esebiti: (a) id-denunzja ta' Policarpio Bonnici (**Dok 1**); (b) id-denunzja ta' Peter Bonnici (**Dok 2**); u (c) nota ta' sottomissjonijiet responsiva għan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat (**Dok 3**);

25. Rat illi l-intimat John Mifsud u l-kjamata in kawża Maria Concetta Mifsud ma ppreżentawx nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 211 *et seq* tal-proċess

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

27. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>It-Tielet Eċċezzjoni sollevata mill-Intimat John Mifsud</u>

28. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimat John Mifsud isostni lli huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, billi kwalsiasi rimedju li jista' jmiss lir-rikorrenti jista' jingħata biss mill-Istat;

29. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimati Mifsud m'għandhomx interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati Mifsud. Għaldaqstant, l-intimati Mifsud kellhom jingħataw ukoll l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħataw. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

30. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[4]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini*

[4] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.

Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

31. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[5]:

[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati

[5] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[12] *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*

[13] *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

32. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi ma jkunx ġust illi huma jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem għall-effett illi kkawżaw liġijiet introdotti mill-Istat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[6]:

---

6 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

> *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.*

33. 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-intimati Mifsud mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

B. <u>Numru tal-Karta tal-Identita' ta' Anthony Bonnici</u>

34. Fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi n-numru tal-karta tal-identita' ta' Anthony Bonnici fl-okkju mhux korrett;

35. Madanakollu, din il-Qorti rat illi ġiet esebita kopja tal-karta tal-identita' tal-istess Anthony Bonnici a fol 199 tal-proċess, illi tixhed illi n-numru tal-karta tal-identita' ta' Anthony Bonnici fl-okkju tal-kawża huwa korrett;

36. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex <u>**tiċħad**</u> l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

C. Prova ta' Titolu

37. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;

38. Din il-Qorti rat illi ġie pruvat illi:

a. Policarpio Bonnici, li ġie nieqes fl-għoxrin (20) t'Ottubru 1990, ħalla l-użufrutt tal-ġid kollu tiegħu lil martu Marianna Bonnici, u nnomina eredi universali tiegħu lill-għaxar (10) uliedu Mary Formosa, Giulia Francalanza, Carmela, Nazzareno, Mario, John, Peter, Paul, Giuseppe u Anthony aħwa Bonnici. Dan permezz ta' testment *unica charta* pubblikat fl-atti tan-Nutar Nicola Said nhar it-tnejn (2) ta' Novembru 1981[7], kif konfermat ukoll mid-denunzja esebita a fol 262 *et seq* tal-proċess;

b. Peter Bonnici ġie nieqes nhar id-dsatax (19) ta' Lulju 1991, u b'testment *unica charta* pubblikat nhar l-erbgħa (4) ta' Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar Dr John Patrick Hayman[8], ħalla l-użufrutt ta' ġidu lil martu Sylvia Bonnici (illum Spiteri), filwaqt illi nnomina lil bintu Lara Anne Bonnici (illum Camenzuli) eredi universali tiegħu;

c. Marianna Bonnici, li ġiet nieqsa fit-tnejn (2) ta' Novembru 1993, innominat eredi universali tagħha lill-għaxar (10) uliedha Mary Formosa, Giulia Francalanza, Carmela, Nazzareno, Mario, John, Peter, Paul, Giuseppe u Anthony aħwa Bonnici. Dan permezz tat-testment *unica charta* pubblikat fl-atti tan-Nutar Nicola Said nhar it-tnejn (2) ta' Novembru 1981[9], kif konfermat ukoll mill-att ta' trasferiment *causa mortis* esebit bħala **Dok 14** a fol 171 *et seq* tal-proċess;

---

[7] A fol 165 *et seq* tal-proċess
[8] **Dok 19** a fol 188 *et seq* tal-proċess
[9] A fol 165 *et seq* tal-proċess

39. In oltre, din il-Qorti rat ukoll illi l-intimat John Mifsud ikkonferma fl-affidavit tiegħu illi l-kera dejjem ħallasha *"fil-ħin kemm lil Mario Bonnici u ħutu, u anke lis-sidien ta' qablu"*[10];

40. Għaldaqstant, fit-termini anke ta' dak illi ngħad, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[11], ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[12], ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[13], u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[14], din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti mhux biss bħala sidien, iżda anke bħala sidien il-kera, ġie sodisfaċentement pruvat, u sejra tikkonsidra l-eċċezzjoni bħala **sorvolata**, b'dana illi **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

D. Prova ta' Kirja Protetta

41. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova illi l-proprjeta' hija tassew soġġetta għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009;

42. Din il-Qorti rat illi l-intimat John Mifsud ikkonferma kemm fix-xhieda tiegħu viva-voce[15], kif ukoll fl-affidavit tiegħu[16], illi hu u martu daħlu fil-fond fl-1984, u cioe ferm qabel l-1995;

---

[10] A fol 208 tal-proċess
[11] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[12] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[13] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[14] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 20220
[15] A fol 113 tal-proċess
[16] A fol 208 tal-proċess

43. Inoltre, ġie esebit ukoll in atti ċertifikat illi jixhed illi l-fond mertu tal-kawża odjerna mhux fond dekontrollat[17];

44. Din il-Qorti tqis għalhekk ukoll din l-eċċezzjoni bħala **sorvolata**, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

E. *Pacta sunt servanda*

45. Fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi ma jistax jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, stante illi kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu ikkuntrattaw ir-rikorrenti u/jew l-anteċessuri tagħhom fit-ttiolu, skont il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*;

46. Minkejja illi din il-Qorti taqbel illi huwa preżunt illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu jafu x'kien jiddetta r-reġim legali dwar il-kirjiet fiż-żmien meta nkera l-fond in kwestjoni, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[18]:

> *27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the*

[17] **Dok 15** a fol 182 tal-proċess
[18] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

47. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[19]:

28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect.

[19] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.

48. Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[20], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għal dik sollevata fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta', u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero' trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

[20] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża erbgħin (40) sena ilu, bl-istess mod illi erbgħin (40) sena ilu ma setgħux l-antekawża tar-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-antekawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, u ma kellhom l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021, hekk kif ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem) ir-rikorrenti għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami b'allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom tul is-snin;

49. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Avukat tal-Istat ma jistax isib konfort fil-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti daħlu fi ftehim lokatizju b'mod volontarju erbgħin (40) sena ilu, stante illi ċ-ċirkostanzi ekonomiċi llum huma differenti ferm minn dawk illi kienu fiż-żmien meta bdiet il-kirja in kwestjoni. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu.

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

50. 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.

51. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*[21]**:

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).

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

52. 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.

53. 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***[22] 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, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

55. 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;

56. 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.*[23]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[24] 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*

[23] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[24] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[25] 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-

[25] 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)

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***[26], *"[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."*;

57. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[27], 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.*

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

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

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

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

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

59. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom 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***[28]:

> *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'.*

60. 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. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

61. 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***[29] 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-*

[28] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[29] 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)

Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

62. 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***[30]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu*

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

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.

63. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-prospett ta' kera perċepita kif maħlufa bil-ġurament mir-rikorrent Mario Bonnici[31], illi l-kera perċepita fis-sena 2021 kienet fis-somma ta' **€210** fis-sena. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-Perit Tekniku għall-istess sena[32];

64. In oltre, ġialadarba l-intimati Mifsud ilhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[33] 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:

65. 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

[31] A fol 200 tal-proċess
[32] €6,485 fis-sena, a fol 45 tal-proċess
[33] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[34]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

➢ **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

66. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

67. 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;

68. Jidher illi r-rikorrenti jirrikonoxxu l-fatt illi s-sitwazzjoni tagħhom tjiebet bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, stante illi f'paragrafu 22 tar-Rikors Kostituzzjonali, ir-rikorrenti jgħidu, *"Illi għal kull buon fini jingħad illi, għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-eventwali danni dovuti jew kumpens lill-esponenti, it-talba għal tali danni jew kumpens qed tiġi limitata għal perjodu bejn id-data tal-promulgazzjoni tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta'*

[34] Vide paġna 3 tar-Rapport tal-Perit David Pace, a fol 45 tal-proċess

Malta li saret fid-19 t'Awwissu tas-sena 1987 u d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021[35];

69. 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, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1987. 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 qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

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

[35] Vide para 22 tar-rikors promotur, a fol 7 tal-proċess

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.

71. 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***[36]

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.

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

72. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ 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 u l-antekawża tagħhom 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 bħala proprjetarji;

73. 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 **<u>mhux sodisfatt</u>** 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 **<u>tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021</u>**.

E. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

74. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji kif suriferit;

75. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom**;

76. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti qed jirrikonoxxu illi mhuwiex dovut lilhom kumpens qabel is-sena 1987, u dan kif jirriżulta mit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, fejn talbu stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna mis-sena 1987 'il quddiem[37];

77. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, jidher illi l-partijiet qed jaqblu illi ma jistax ikun dovut kumpens wara Mejju 2021. Jidher ukoll illi hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-fatt illi l-kumpens għandu jkun dovut saħansitra anke għaż-żmien meta r-rikorrenti kienu għadhom ma wirtux il-fond mertu ta' din il-kawża. Il-Qorti taqbel mal-partijiet dwar dan il-punt, fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[38], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[39], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[40], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[41]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[42] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[43], u cioe illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wirtu r-rikorrenti f'din il-kawża), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

78. Din il-Qorti, iżda, tagħmel eċċezzjoni waħda biss, fir-rigward tas-sehem illi kien jispetta lil **Peter Bonnici**: filwaqt illi **Lara Anne Camenzuli**, cioe bint il-mejjet Peter Bonnici, għandha dritt għal kumpens għall-perjodu illi fih kien għadu ħaj missierha, u cioe **bejn l-1987 u l-1991**, gialadarba Peter Bonnici ħalla l-użufrutt lil martu Sylvia Spiteri, hija **Sylvia Spiteri**, qua sidt-il-kera, illi għandha tieħu kumpens **għall-perjodu mill-1992 'il quddiem**. Dan fit-termini ta' dak li ngħad, *inter alia*, fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Catherine***

[37] Vide verbal tas-seduta tal-10 t'Ottubru 2023, a fol 38 tal-proċess
[38] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[39] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[40] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[41] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[42] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[43] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et[44] u fis-sentenza fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et***[45];

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

80. Skont il-**<u>Perit Tekniku David Pace</u>**[46], 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:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 614
1992	1996	€1,009
1997	2001	€1,804
2002	2006	€2,326
2007	2011	€3,773
2012	2016	€3,558
2017	2020	€5,255
2021		€6,485
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 92,925**

81. 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***[47], qalet illi:

---

[44] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[45] Rik Nru 743/2021, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023
[46] Vide rapport tal-Perit Tekniku David Pace a fol 43 *et seq* tal-proċess.
[47] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-

ħatra ta' periti addizzjonali. Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem illi l-partijiet kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

82. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrent **Mario Bonnici** jikkonferma fi prospett konfermat bil-ġurament tiegħu[48] illi l-kirja perċepita kienet fis-segwenti ammonti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2010	€185
2011	2013	€198
2014	2016	€202
2017	2019	€203
2020	2021	€210
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 6,484.60**

83. 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.*

[48] A fol 200 tal-proċess

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)]

84. 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***[49]:

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

[49] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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 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***[50] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[51], 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."*;

---

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

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€ 6,484.60;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€92,925**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 92,925 – **30% għall-interess ġenerali** = € 65,047.50
€ 65,047.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 52,038
€ 52,038 - **€ 6,484.60 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 45,553.40**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħamsa u erbgħin elf, ħames mija u tlieta u ħamsin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€45,553.40)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem indiviż illi kull rikorrent għandu mill-fond in kwestjoni. Fil-każ tar-rikorrenti Lara Anne Camenzuli u Sylvia Spiteri, is-sehem illi kien jispetta lil Peter Bonnici għandu jinqasam bejniethom kif ingħad aktar 'il fuq;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix 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;

86. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-

pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, liema ammont għandu wkoll jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem indiviż illi kull rikorrent għandu mill-fond mertu ta' din il-kawża;

87. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet delineati aktar 'il fuq.

F. **<u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>**

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

Decide

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

i. **<u>Tilqa' l-ewwel u l-ħames talbiet</u>** tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att numru X tal-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat John Mifsud u l-kjamata in kawża Maria Concetta Mifsud li jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża, u cioe numru 19, "St Domnic Flats" – Flat 4, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, Malta, waqt li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitlu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**, u għalhekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedju f'kumpens għad-danni materjali u morali

li r-rikorrenti sofrew sa mis-sena 1987 sad-dħul tal-Att XXIV tas-sena 2021;

ii. **Tilqa' t-tieni talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-kirja matul dawn l-egħxieren ta' snin **sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021** ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni;

iii. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti**, u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **ħamsa u erbgħin elf, ħames mija u tlieta u ħamsin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€45,553.40)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**;

iv. **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti** u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju kif likwidat;

v. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat, l-intimat Mifsud u l-kjamata in kawża Mifsud in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur