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

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 413/2022DC

Rita Cristina ((K.I. Numru 0758351M)

vs

L-Avukat tal-Istat;
Emanuel Xuereb (K.I. Numru 0842548M) u
Maria Xuereb (K. I. Numru 0885148M)

Illum, 14 ta' Novembru, 2024

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-attriċi** ppreżentat fl-4 ta' Awwissu, 2022 permezz ta' liema ppremettiet:-

1. Illi r-rikorrenta hija proprjetarja tal-fond 52, 'Santa Rita', Triq il-Kampanella, Fgura, li hija akkwistat per via di suċċessione mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħha, ossia missierha Carmelo Tabone u ommha Michelina Tabone neè Saliba li mietu rispettivament fl-24 ta' Diċembru 1999 'Dokument B u fit-2 ta' Frar 2014 Dokument C';

2. Illi l-wirt tal-ġenituri tagħha Carmelo Tabone u Michelina Tabone ddevolva fuqha permezz ta' testment unica karta tal-1 ta' Frar 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, fejn il-konjuġi Tabone ħallew b'titolu ta' prelegat il-fond de quo lir-rikorrenta.

3. Illi Carmelo Tabone kienu akkwista il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Lulju 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument E'.

4. Illi peress li għaddew aktar minn għaxar snin mill-mewt ta' Carmelo Tabone mhux bżonnjuż li tinġieb kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis tiegħu, waqt li qed tiġi annessa kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Michelina Tabone ppublikatta fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro, tat-13 ta' Frar 2014, 'Dokument F' hawn anness.

5. Illi l-fond ġie dekontrollat fit-30 ta' Settembru 1977 skond ċertifikat 15338/1977 maħruġ mill-Land Valuation Office liema kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument G'.

6. Illi b'kuntratt tat-23 ta' Ottubru, 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, liema kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa missier ir-rikorrenti, ossia Carmel Tabone, kien ikkonċeda b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati Emanuel u Maria konjuġi Xuereb il-fond imsemmi, b'ċens annwu u temporanju ta' LM140.00 fis-sena;

7. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fil-31 ta' Mejju, 1983, iżda l-okkupanti baqgħu jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u konsegwentement kellhom dritt jivvantaw titolu ta' kera li togħla skont ir-rata ta' inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il sena;

8. Illi l-intimati jippretendu li huma għandhom dritt ta' rilokazzjoni perpetwa għall-fond in kwistjoni abbażi tal-Att XXIII tal-1979.

9. Illi oriġinarjament ic-cens pagabbli kien ta' Lm140.00c fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, liema kera a tenur tal-Liġi matul is-snin awmentat skond id-disposizzjonijiet tal-XXIII tal-1979 u llum titħallas bir-rata ta' €540.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u kull l-1 ta' Lulju, liema kera skond l-Att X tal-2009 kellha tkompli tiġi awmentata darba kull tlett snin skond l-indiċi tal-inflazzjoni, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 2013.

10. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979 fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Xuereb, u dan minkejja li kienet proprjeta' dekontrollata kif jirriżulta miċ-ċertifikat ta' dekontroll li jġib applikazzjoni nru, 15338/1977, Dokument E surreferit.

11. Illi għalhekk, effettivament, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha, u għalhekk ġiet assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit. Kawża ta' hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-fatt li suppost dan ma kellux jiġri stante illi l-fond in kwistjoni kien wieħed dekontrollat.

12. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, u infatti l-unika kumpens li ġiet offruta kien li jitħallsu żieda fil-kera skond r-rata ta' l-inflazzjoni.

13. Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond fl-1979, kif ukoll snin wara sad-data ta' llum, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilha bl-Att XXIII ta' l-1979.

14. Illi r-rikorrenta għalhekk ġiet privata mill-proprjetà tagħha stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità 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 fil-15 ta' Settembru, 2009.

15. Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħha kienu daħlu fi ftehim ta' kera rigwardanti l-fond, hija qatt ma kellha tippretendi 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 lokatizzju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kreatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.

16. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid 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.

17. Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artiklu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenta għal ħsara minnha sofferta.

18. Illi għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta hija ma setgħetx tieħu lura

l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 - 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 - deċiża 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-ill (extracts); Ghigo vs. Malta - No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

19. Illi r-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandha titħallas kumpens a tenur ta' l-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi hija ġiet privata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha minħabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artiklu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

20. Illi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji formanti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża "Albert Cassar vs MALTA" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

21. Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15] fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttiġieg and Others vs Malta l-imsemmija Qorti ikkonfermat anke f'każijiet fejn konċessjoni enfitewtika temporanja tkun daħlet fis-seħħ wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, l-istess Qorti sabet illi anke saħansitra f'tali każ, wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza, u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti.

22. Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li jkunu effettivament irċevew ir-rikorrenti tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja (jew mill-iskadenza tat-terminu lokatizzju oriġinali) sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċevew skond ir-rata tas-suq fl-istess perjodu.

23. Illi b'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, fl-ismijiet Portanier vs Malta, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbilta' tagħha illi tordna l-

iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, minkejja li fl-istess nifs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

24. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata sal-31 ta' Diċembru 2021 wara liema perjodu r-rikorrenti pproċediet b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021, pero tippretendi illi nel frattemp hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li hija sofriet tul iż-żmien mid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 sal-31 ta' Diċembru 2021, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet Kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

U wara li hekk ippremettiet, l-attriċi talbet lil din il-Qorti:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti flimkien mal-operazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, partikolarment l-Artiklu 5 tal-istess Kap. 158, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Emanuel u Maria konjuġi Xuereb (ID. 0842548M u 0885148M) għall-fond 52, 'Santa Rita', Triq il-Kampanella, Fgura, proprjeta' tal-istess rikorrenti, u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha minkejja li din hija proprjeta' dekontrollata.

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew u qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha 52, 'Santa Rita', Triq il-Kampanella, Fgura bi vjolazzjoni ta' l-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa u opportuni fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 u liġijiet oħra viġenti li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artiklu 4 tal Kap 319 tal-Liġijiet ta Malta

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

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

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fid-19 ta' Settembru, 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar id-9 t' Awwissu 2022, li ġie notifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar il-14 ta' Settembru 2022, bi żmien għoxrin (20)ġurnata għar-risposta;

2. Illi in suċċint, ir-rikorrenti qiegħda tilmenta illi l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 , partikolarment l-artiklu 5, qiegħed jagħti dritt lill-intimati Emanuel u Maria Xuereb sabiex ikomplu jokkupaw il-fond 52, Santa Rita, Triq il-Kampanella ,l-Fgura l-kontra l-volonta tagħha. Ir- rikorrenti qiegħda tallega li bl-applikazzjoni tal-Liġi msemmija , qiegħed jinkisrilha d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' u f' dan is-sens tinċita l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Illi l-intimat l-Avukat tal- Istat jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi prelimentarjament , jinħass xieraq li la darba r-rikorrenti qiegħda tilmenta li qiegħda tiġi mkasbra fil-jedd ta' ġidha, hija għandha qabel xejn tipprova t-titlu u s-sehem li għandha f' dan il- fond . Dan qiegħed jingħad fid-dawl li d-defunti tagħha istitwew u nominaw permezz ta' testment unica carta datat 1 ta' Frar 1985 fl-Atti tan-Nutar Joseph Sciberras lil 4 uliedhom bħala eredi universali u padruni assoluti tal-ġid tagħhom (ara Dok D ippreżentat mar-rikors promotur);

5. Illi mingħajr il- preġudizzju dwar il-prova tat-titolu ,ma jidhirx li l-ilment konvenzjonali u kostituzzjonali mqanqal mir-rikorrenti ġustifikat. Dan il-għaliex meta missier ir-rikorrenti Carmel Tabone għadda b' titolu ta'subenfitewsi temporanja l-fond għal-żmien ta' 21 sena lill-intimati Xuereb il-protezzjoni tal-liġi favur l-inkwilini kienet magħrufa minn qabel ma sar il-kuntratt fl-atti tan-nutar Joseph Sciberras fit-23 ta' Ottubru 1981 (ara Dok H ippreżentat mar-rikors promotur). F'dawn iċ-ċirkostanzai allura l-protezzjoni tal-kirja ma kinetx imposta fuq l-antewkawża tar-rikorrenti b' mod obbligatorju mill-Istat, iżda kienet konsegwenza naturali tal-għażla libera tal kontrajenti;

6. Illi l-eredi tidħol fiż-żarbun tad-decujus. Jiġi b'hekk li r-rikorrenti ma tistax validament tgħid li b' riżultat tal-applikzzjoni tal -imsemmi ATT XXIII tas-sena 1979 hija ġiet imċaħda mill-użu tal-proprjeta' fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Kostituzzjoni ta' Malta (Ara sentenza fl-ismiiet Albert Cassar et vs Prim Ministru et maqtugħa mill- Qorti Kosituzzjonali nhar it-22 ta' Frar 2012);

7. Illi għal dak li jolqot il-mertu, l-ilment hekk kif imsejjes fuq l-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta , huwa għal kollox improponibbli . Dan l-artiklu jgħodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' espropazzjoni ta' xiri dirett. F' dan il-każ bl-applikazzjoni tal-artiklu 5 tal - Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox kull dritt li

qiegħda tgħid li għandha fuq il-fond huwa soġġett għal-kirja prottetta, il-propretarja xorta tibqa ' sid il-propjeta inkwistjoni . B'hekk għalkemm il-kirja mħarsa bil-liġi bla dubbju hija hija għmla ta' kontroll fl-użu , ma dan kollu wa twassalx għal deprivazzjoni totali tal-fond imsemmi. Jirriżulta għalhekk li l-ilment tar- rikorrenti ma huwiex kopert mill- artiklu 37 tal -Kostituzzjoni ta' Malta , u b'hekk għandu jiġi mwarrab;

8. Illi mingħajr ħsara għall-permes, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea , l-esponent ma jaqbilx mal-fehma tar-rikorrenti hekk kif espressa f' paragrafu 14 tar-rikors kostituzzjonali . Bir-rispett dovut, ir-rikorrenti ma tistax kredibilment tilmenta li l-protezzjoni tal-kera f' dan il-każ ma tħarisx il-prinċipju tal-legalita' u fl-istess nifs hija stess fir-rikors tagħha tagħraf li l-miżura ta' interferenza mill-Istat fit- tgawdja tal-proprjeta' toħroġ mill-artiklu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Loġika tghidilna li l-prinċipju tal-legalita' jinkiser li kieku l-miżura ma tkunx imnissla mil-Liġi. Għalhekk ma jistax f'dan il-każ jinstab illi kien hemm xi leżjoni tal-prinċipju tal-legalita';

9. Illi skont il-provisio tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jedd li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal- proprjeta' fl-interess ġenerali. Id-diskrezzjoni tal-Istat hija waħda wiesgħa hekk kif rikonoxxuta fil-ġurisprudenza , bl-att XXIII tal 1979 l-stat daħħal l-Artiklu 5 tal- Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta , u implimenta miżuri soċjali biex jassigura li ċittadini Maltin fil-bżonn, ma jkunux imkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f' għeluq tat-terminu tal-Kirja oriġinali. B' dan, l-Istat wettaq miżura soċjali li taqa' fil-kappa tal-interess ġenerali. L-esponent għalhekk ma jarax kif l-artiklu 5 tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta jista' jitqies li jmur kontra l-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

10. Illi b' referenza għal paragrafu 10 tar-rikors promotur l-esponent jeċċepixxi li m'huwiex minnu li l-proprjeta' in kwistjoni ma segħtet ttitieħed lura qatt minn idejn l-intimati Xuereb u dan minkejja li kienet proprjeta' dekontrollata'' –

L-ewwel u qabel xejn , id-dekontroll sar(Skont Dok Ġ preżentat mir-rikors promotur) fit -30 ta' Settembru 1977 u l-antekawża tar-rikorrenti ikkonċeda l-fond b'titolu ta sub -enfitewsi quddiem in-nutar Joseph Sciberras lilll-intimati Xuereb bl-għażla libera tiegħu 4 snin wara mid-data tad-dekontroll. Fil-fatt il-kuntratt tas-subenfitewsi huwa datat nhar it-23 ta' Ottubru 1981 (ara Dok H ippreżentat mar-rikors promotur);

Minbarra dan, l-artiklu 5(3) (b) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikkontempla sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jipprendi lura l-fond. Il-protezzjoni ma hijiex għal dejjem . Tant hu hekk li l-provisio tat-tifsira kerrej, taħt l-artiklu 2 tal-Kap 158 tal Liġijiet ta' Malta, wara l-mewt tal-kerrej , jestendi biss l-protezzjoni lill-armel jew armla tal-kerrej, lill- ulied u l-aħwa mhux miżżewġa u l-axxendenti tal-kerrej li jkunu joqgħodu mal-kerrej fi zmien mewtu. Ifisser għalhekk li l-kirja hija maħsuba li tispiċċa;

Minbarra dan, bl-emendi introdotti bl Att XXIV tal-2021, l-Artiklu 12 Ċ tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikkontempla każijiet li fihom it-talba għall-pussess lura tad- dar ta' abitazzjoni tista' tiġi milqugħa;

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropa dan il-ksur jibda' biss wara l-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika, liema ngħatat fit-23 t' Ottubru 1981 u kienet viġenti għal 21 sena . Għalhekk il-kalkoli għandhom jibdew mis-sena 2002. In subsidium, jekk dan l-argument ma jiġiex milqugħ ir-rikorrenti ma tistax tippretendi l-ebda kumpens għall-perjodu anterjuri t-30 t' April 1987, u dan skond l-Artiklu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

12. Illi f' paragrafu 22 tar-rikors promotur , ir-rikorrenti tgħid li qiegħda tippretendi kumpens ikkalkulat sal-preżentata tar-rikors u kwindi sal-4 t' Awwissu , 2022 mentri f' paragrafu 21 l-istess rikors tikkontradiċi lilha nnfisha meta ssostni li mentri f' paragrafu 24 tal-istess rikors tikkontradiċi lilha nfisha meta ssostni li bdiet kawża quddiem il- Bord tal-kera fit-31 ta' Diċembru 2021 u għalhekk id-danni skont hi għandhom jiġu kkalkolati sal-31 ta' Diċembru 2021. F'dan ir-rigward, l-esponenti jikkontendi li jekk din l-Onorabbbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-kumpens għandu jiġi kkalkolat sad-dhul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ċjoe', l-01 ta' Awwissu, 2018;

13. Illi r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-artiklu 41 tat-Trattat tal-Konvenzojni Ewropeja għaliex dan l-artiklu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall- Qrati Maltin. Tant hu hekk, li dan l-artiklu ma ġiex traspost fil-Liġi Maltija skont l-Artiklu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta u ma jifformax parti mil-Liġi nostrana għaliex m'huwiex inkluż fit-tifsira ta' Dritijjiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Artiklu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta Malta;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Emanuel u Maria Xuereb** ippreżentata fit-22 ta' Settembru , 2022 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond numru 52, Santa Rita, Triq il-Kampanella, Fgura;

2. Illi preliminarjarment l-esponenti jippremettu li huma mumhix il-leġittimu kontraditturi f'dawn il-proċeduri u m'għandhomx iwieġbu għat-talbiet rikorrenti, stante li r-rimedju effettiv li qiegħed jintalab mir-rikorrenti huwa dikjarazzjoni dwar jekk liġi u proċeduri dwar kirjiet li jmorru lura għal qabel l-1995 kif promulgata mill-istat u l-awtoritajiet relattivi illediet id-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' proprjeta', u qiegħdin jitolbu kumpens ta' dan. Kif del resto jirrikonoxxu r-rikorrenti nfushom f'paragrafu numerat 25 tar-rikors promotur. Illi ċertament li l-esponenti ma jaħtux għal mod kif il-leġislatur deherlu li għandu

jirregola s-settur tal-kera tul is-snin u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-ġudizzju;

3. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jippremettu li r-rikorrenti ma eżawritx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilha u għalhekk ai termini tal-proviso tal-Artiklu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dina l-Onorabbli Qorti għandha tqis jekk għandhix is-setgħa li tisma' din il-kawża kif interposta kontra l-esponenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju, u b'mod ancillari għall-eċċezzjoni su-eċċepita, il-proċeduri odjerni fil-konfront tal-esponenti huma intempestivi, stante li r-rikorrenti ġia intavolat proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-kera bin-numru 905/21/LC, liema proċeduri għadhom fi stadju ta' provi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti jeċċepixxu fuq bażi ta' mertu illi r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha;

6. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovuta lill-esponenti, u għaldaqstant kwalunkwe ħlasijiet, sia pekunjajrji u kif ukoll non-pekunjarji, kif mitluba fir-raba' talba rikorrenti, m'għandhomx jagħmlu tajjeb għalihom l-esponenti. Dan anke in linea mat-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet sollevati mill-esponenti.

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[1].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023[2] li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.

Rat li, wara korrezzjoni fir-rikors promutur, l-konvenuta l-Avukat tal-Istat irtira l-eċċezzjoni numru tlettax[3].

Rat li l-konvenuti Xuereb irtiraw l-eċċezzjonijiet numru wieħed, tnejn, erba' u ħamsa[4].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali, nkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[5]

Ikkunsidrat

[1] Fol 38A u fol 40.
[2] Fol 50.
[33] Ref verbal a fol 38A.
[4] Ref verbal a fol 114.
[5] Nota tal-attriċi a fol 148 u nota tal-Avukat tal-Istat a fol 170. Ma kinitx preżentata nota tal-konvenuti Xuereb.

IL-PROVI

Illi l-fond in kwistjoni jinsab f'numru 52, 'Santa Rita' Triq il-Kampanella Fgura. L-attriċi wirtitu mingħand il-ġenituri tagħha. Missierha Carmelo miet fl-24 ta' Diċembru 1999[6] u ommha Michelina mietet fit-2 ta' Frar 2014[7]. Skond dan it-testment li sar fl-1 ta' Frar 1985[8] il-genituri ħallew lis-superstiti fosthom b'titolu ta' legat l-użufrutt tal-ġeneralita tal-assi ereditarji tagħhom[9]; ħallew, għall-wara l-mewt tal-aħħar wieħed fosthom, lill-attriċi binthom b'titolu ta' prelegat il-fond imsemmi[10]. Fid-dikjarazzjoni causa mortis ta' omm l-attriċi, Michelina, datata 13 ta' Frar 2014[11], l-attriċi ddikjarat li għandha n-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni[12]. Fit-testment tagħhom Carmelo u Michelina Tabone nnominaw lill-erba' uliedhom, l-attriċi fosthom, bħala eredi universali tagħhom għalhekk l-attriċi hija ukoll werrieta tal-ġenituri tagħha fis-sehem ta' kwart indiviż.

Illi missier l-attriċi Carmel Tabone kien xtara l-fond fl-1968[13]. Il-fond kien dekontrollat fit-30 ta' Settembru 1977 skont ċertifikat numru 15338/1977.[14] Hu ta l-fond b'subċens temporanju permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Lulju 1968 lil Alfred Sciberras[15] b'ċens ta' 45 lira sterlina. Permezz ta' kuntratt ieħor datat 23 t'Ottubru 1981, missier l-attriċi ta lill-konvenuti Xuereb il-fond in kwistjoni b'subċens temporanju għal wieħed u għoxrin sena, dekorribbli mill-1985, għall-ħlas ta' ċens ta' mija u erbgħin lira (Lm140) fis-sena.[16] Dan iċ-ċens għalaq allura fit-23 ta' Lulju 2006, u qaleb kera. Jidher li l-kera setgħet togħla kull tliet snin mill-2013 'il quddiem, pero' ma nġabet ebda prova dwar kemm kienet il-kera tul is-snin, ħlief iż-żewġ ammonti ġa msemmija. Lanqas inġabet prova ta' liema sena l-kera sar €540 jew €570 fis-sena[17].

Illi fl-affidavit tagħha, **l-attriċi Rita Cristina**[18] ikkonfermat dak li qalet fir-rikors promutur. Qalet li dak li suppost qed jagħmel il-Gvern biex igħin lil min ma jiflaħx iħallas, qed tagħmlu hi mal-konvenuti. Qalet li b'hekk qed tirċievi kera inġust u l-Gvern qed jisraqha minn kera li tirrifletti s-suq. Qalet li għalkemm il-kera li tirċievi hi miżera, hi xorta ħallset ħafna taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond u għalhekk qed titlob danni pekunjarji u nonpekunjarji permezz ta' din il-kawża. L-

[6] Fol 11.
[7] Fol 12.
[8] Fol 13 (kopja mhux sħiħa) u fol 183.
[9] It-tieni artiklu.
[10] Ir-raba' artiklu; f'dan l-artiklu t-testaturi ħallew propjetajiet oħra ukoll b' titolu ta' prelegat lil uliedhom l-oħra.
[11] Fol 19 (kopja mhix sħiħa) u fol 66
[12] Fol 69; id-dikjarazzjoni causa mortis wara l-mewt ta' misserha ma ġietx preżentata.
[13] Ara fol 17.
[14] Fol 23.
[15] Fol 16.
[16] Fol 26.
[17] Hemm verzjonijiet kontrastanti dwar kemm kienet finalment il-kera, hux €540 jew €570.
[18] Fol 8.

attriċi kkonfermat ukoll li bdiet il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-31 ta' Diċembru 2021.[19]

Illi kienu esebiti diversi dokumenti, fosthom estratt mir-reġistru elettorali t'April 2022 li juri li l-konvenuti joqogħdu fil-fond in kwistjoni. Kien esebit ukoll ir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera[20] fil-proċeduri Rik 905/2021 fl-istess ismijiet.

Illi fl-affidavit tagħha **l-konvenuta Maria Xuereb**[21] qalet li dejjem ħadu ħsieb il-fond fejn ilhom joqogħdu mill-1981. Ikkonfermat li fil-bidu kienu jħallsu mija u erbgħin lira Maltija (Lm140) fis-sena u issa jħallsu ħames mija u sebgħin euro (€570) fis-sena. Qalet li huma dejjem ħadu ħsieb is-saqaf u kienu għamlu kamra tal-banju. Qalet li s-sid kien iħalli f'idejhom u qatt ma ried jidħol fi spejjeż. Qalet li l-aħħar kera li ħallsu kienet permezz ta' ċedola ta' depożitu u kienet tkopri sal-aħħar tas-sena 2022. Qalet li ddepożitawha għax l-attriċi riedet tgħollilhom fuq valur li ddeċidiet hi u huma m'aċċettawx dan il-valur. Qalet li m'għandhomx jitkeċċew sakemm jibqa' xiħadd mill-konvenuti ħaj, għax hemm rabbew il-familja tagħhom u din hi d-dar tagħhom.

Illi fl-affidavit tiegħu **l-konvenut Emanuel Xuereb**[22] ikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' martu u kkonferma li huma m'għandhomx fejn imorru joqogħdu ħlief fil-fond in kwistjoni fil-Fgura.

Illi fir-rapport tiegħu **l-perit ġudizzjarju**[23] qal li l-fond in kwistjoni hu maisonette fl-ewwel sular (fil-livell tat-triq), ta' madwar tmienja u tmenin (88) metru kwadru fuq ġewwa u wieħed u għoxrin (21) metru kwadru fuq barra, nkluż il-btieħi. Qal li fih finituri qodma li wħud għandhom bżonn manutenzjoni, u xi ħitan għandhom iż-żebgħa qed titqaxxar. Qal li l-fond hu ta' għamla skuntrata. Qal li l-valur preżenti ta' dan il-fond fis-suq lokali hu ta' mija wieħed u erbgħin elf u ħames mitt euro (€141,500). Qal li biex wasal għal dan il-valur, uża l-indiċi tal-proprjeta' publikat mill-Bank Ċentrali ta' Malta kif ukoll qabbel dan il-fond ma' proprjetajiet simili oħra fis-suq. Qal li l-valur lokatizju għall-1987 hu ta' €392, għal 2005 hu ta' €2323 u għal 2018 hu ta' €3820. Esebixxa wkoll diversi ritratti tal-fond mehmuża mar-rapport.[24]

Illi **in eskussjoni, l-perit ġudizzjarju** qal li qabbel dan il-fond ma' tliet fondi oħra, li qegħdin il-Fgura u li huma simili fid-daqs u fl-istat, u li huma wkoll f'kuntest urban, u hekk seta' jasal għall-valur ta' dan il-fond. Qal li hu vvalutahom

[19] Dan jissemma a fol 5. Ara wkoll fol 102 et seq. Il-Bord stabbilixxa li l-kera attwali għandha tkun ta' tlett elef u ħames mitt euro fis-sena, u l-valur attwali hu ta' mija ħamsa u sebgħin elf euro (€175,000).
[20] Fol 102 sa fol 111.
[21] Fol 43.
[22] Fol 44.
[23] Fol 74.
[24] Fol 83 sa fol 98.

furnished u kollha għandhom bżonn rinovazzjoni. Qal li wasal għall-valur lokatizju permezz tal-metodu komparattiv u tal-indiċi tal-Bank Ċentrali ta' Malta. Qal li sab il-prezz medju ta' metru kwadru ta' dawn il-fondi li qabbel magħhom u mbagħad dan il-prezz medju kien applikat għall-fond in kwistjoni. Qal li ma jħossx li għandu jaġġorna l-valutazzjoni tiegħu in vista tar-rapport tal-periti tal-Bord li Jirregola l-Kera.

KUNSIDERAZZJONIJIET PRELIMINARI

Leġittimu kuntradittur

Ikkunsidrat

Illi qabel ma tipproċedi biex tikkunsidra t-talbiet tal-attriċi fil-mertu tagħhom, il-Qorti se tittratta t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti Xuereb. Fiha huma jgħidu li mhumiex leġittimi kuntradittur f'din il-kawża stante li huma ma jgħaddux liġijiet u għalhekk ma setgħu jagħmlu xejn fuq din is-sitwazzjoni tal-kirjiet f'Malta. Igħidu li ladarba l-lanjanzi tal-attriċi huma kollha indirizzati lejn l-imġieba tal-Istat, huma ma kellhomx x'jaqsmu ma' din l-imġieba u dejjem imxew mal-liġi. Għalhekk m'għandhom xejn xi jwieġbu f'din il-kawża.

Illi pero' fis-sentenza ***Darmanin vs Avukat tal-Istat***[25] il-Qorti qalet:

> *Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradittur f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:*
> *(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.*
> *(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.*
> *(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.*
> *(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-*

[25] Deċiża mill-Prim Awla fid-21 ta' Ġunju 2022, mhux appellata.

ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra." Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[26] *irriteniet hekk:*

> *"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 fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti."*

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita' tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha interess ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha direttament.[27] *Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi.*

Illi din il-Qorti taqbel ma dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha. Kien il-ftehim tal-kirja, jew ossija l-kuntratt ta' ċens li mbagħad dar f'kirja, li ta lok għar-relazzjoni kuntrattwali bejn l-attriċi jew l-aventi causa tagħha, u l-konvenuti Xuereb. Il-konvenuti huma responsabbli li jwettqu l-obbligi tal-ftehim tal-kirja minn fejn toħroġ il-lanjanza kostituzzjonali in kwistjoni. Għalhekk, minkejja l-fatt li l-ilmenti huma ta' natura kostituzzjonali u minkejja l-fatt li l-konvenuti Xuereb m'għandhomx x'jaqsmu mal-proċess leġislattiv, huma xorta leġittimi

[26] **Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013.
[27] F'dawn is-sentenzi li ġejjin il-Qorti ħadet l-istess pożizzjoni bħal f'din is-sentenza kkwotata: **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018; **Sam Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et,** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Margaret Psaila v Avukat Ġenerali** deċiża fis-27 ta' Ġunju 2019 mill-Prim Awla, mhux appellata.

kuntraditturi. Il-kawża tittratta dwar il-fond li hija d-dar tagħhom, u bil-preżenza tagħhom fil-kawża, l-ġudizzju jkun sħiħ u integru.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

Il-liġi applikabbli

Ikkunsidrat

Illi mill-atti jidher li tul is-snin, il-partijiet aġixxew ai termini tal-Kap 158. Meta skada ċ-ċens temporanju fl-2006, dan inqaleb għal kera, u l-kera jidher li żdied f'xi mument. L-attriċi stess tgħid li dan seħħ ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

Illi għalhekk japplika għal dan il-każ il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

KUNSIDERAZZJONIJIET FIL-MERTU

Ikkunsidrat

Illi trattati l-punti preliminari l-Qorti ser tkompli billi tikkusidra l-mertu tal-proċeduri odjerni.

Illi permezz tal-proċeduri odjerni, u b'mod partikolari tat-talbiet tagħha, l-attriċi tilmenta li minkejja l-emendi li seħħew fil-Kap 158 tul is-snin, prinċipalment dawk bl-Att X tal-2009, hi u l-aventi causa tagħha ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-artiklu 12. Hi tallega ksur tad-dritt ta' proprjetà kif protett bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, u dan minħabba li l-artiklu 12 hu sproporzjonat fl-obbligi li jimponi fuq is-sid. Hi għalhekk qed titlob rimedji opportuni għal dan, nkluż ħlas ta' kumpens adegwat.

Illi l-attriċi qed titlob kumpens pekunjarju u non pekunjarju dwar dan l-allegat ksur, pero' ma tispeċifikax perjodu ta' żmien għal liema tallega li hi u l-aventi causa tagħha sofrew ksur tad-drittijiet.

L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi tallega ksur tad-dritt tagħha kif protett bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan fl-applikazzjoni tal-Kap 158 fir-rigward tal-fond in kwistjoni.

Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artiklu 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-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 158 daħal fis-seħħ fl-1959, u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artiklu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et***[28]:

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-Artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artiklu 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-subartiklu).....". 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 mill-Artiklu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artiklu 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.

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

[28] Deċiża 23 ta' Novembru 2020.

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

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-attriċi qed tallega wkoll ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħha kif protett bl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-attriċi tgħid li l-Kap 158 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenuti bħala inkwilini, 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 ipprivat 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-attriċi tilmenta4 li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Hi tgħid 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-artiklu 1 kienx eċċessiv[29]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-attriċi qed tattakka l-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed tattakka 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

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

u bl-emendi kollha li saru fih. L-attriċi iżda jidher li qed tattakka l-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-attriċi tgħid 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. Kien meħtieġ ukoll skemi biex ikunu protetti ħafna nies li kienu joqogħdu fi proprjetajiet mogħtija b'ċens temporanju, fiż-żmien meta ċ-ċens jagħlaq. 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-artiklu 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 ujgħidu 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 u 2021, 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-attriċi (u anke l-konvenuti) kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 158 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienet tirċievi kif ukoll f'dak li jirrigwarda t-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-attriċi.

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***[30], 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). 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*

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

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[31] 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 of 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 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.[32]

[31] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.
[32] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil v Malta** App no 55102/20 u **Vassallo v Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

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 l-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-attriċi setgħet titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrej, u jekk jinstab li l-kerrej għad għandu dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha diversi drabi dwar din l-emenda tal-2018 u l-artiklu 12B tal-Kap 158 u kemm kienu effettivi biex jindirizzaw lanjanza bħal dik tal-attriċi.

Illi fis-sentenza **D Peak Limited (C12224) v. Anthony Taliana et** [33] 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-Artiklu 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 newtralizzata bl-introduzzjoni ta' l-imsemmija emendi."*

Illi fis-sentenza **Francis Attard vs Avukat tal-Istat**, **[34]** il-Qorti qalet:

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

> *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-Artiklu 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-Artiklu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll dwar l-Artiklu 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**[35], il-Qorti qalet:

> *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**[36]:

> *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 u skont it-tagħlim ta' din il-ġurisprudenza, il-Qorti ssib li 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.

---

[35] Deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023.
[36] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-10 ta' Ġunju, 2024.

Pero kif intqal, dan l-artiklu 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-attriċi safejn tirrigwarda dak li seħħ qabel is-sena 2018 ma jeżisti l-ebda rimedju xieraq effettiv u adegwat li setgħet tirrikorri għalih. Għal dak li jirrigwarda s-sitwazzjoni wara s-sena 2018, il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-kerrej u għalhekk ma jirriżulta ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem. L-attriċi utilizzat ukoll il-proċedura li joffri dan l-artiklu 12B tal-Kap 158 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi rigward l-argument imqajjem li ladarba l-aventi causa tal-attriċi minn rajh ta l-fond b'ċens wara li kien daħal fis-seħħ l-Att tal-1979 li bidel sostanzjalment ir-reġim tal-kera, dan hu raġunar li fil-fehma tal-Qorti ma jreġix. Għalkemm hu minnu li missier l-attriċi kien jaf kif kien ir-reġim legali tal-kera u xorta ta l-fond b'ċens, hu ma setax jobsor li dan ir-reġim se jibqa' hekk għal snin twal u ma jadattax għaż-żmien. Lanqas ma seta' jobsor kif is-suq tal-proprjeta' kien se jkun fil-futur u kemm kienu se jitilgħu il-prezzijiet.

Illi dwar dan il-Qorti tagħmel referenza għall-dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Avukat Carlos Bugeja noe vs Amalia Pace et**[37] fejn il-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 u għal żmien indefinit fis-sens li kellha tiġġedded minn sena għal oħra b'mod awtomatiku u mingħajr il-bżonn kull darba tal-kunsens tal-partijiet:

> *12. Għalkemm, kif ingħad aktar 'il fuq, il-partijiet għall-kuntratt tal-1983 daħlu għalih minn jeddhom, bla ma kienu mġegħlin minn ħadd, u xtaqu li joħolqu rabta legali bejniethom għas-snin ta' wara (għal żmien indefinit), huma ċertament ma setgħux jipprevedu kemm kien ser jikber id-distakk bejn il-kera kontrollat u kera xieraq u ma għandhomx jitqiesu li b'dak ilftehim irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali tagħhom.*
>
> *13. F'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tal-lum il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fil-każ ta'* ***Montanaro and others v. Malta*** *(Rik. nru 29964/18, 1 ta' Settembru 2020), xorta waħda sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien:*
>
> > *»27. ... ... 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 decisions of the domestic courts regarding their request*

[37] Deċiża fil-31 ta' Mejju 2023.

challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect ... Further the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.

»28. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.«

14. Hekk ukoll fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v. Malta (Rik. nru 1046/12, 30 ta' Lulju 2015) il-Qorti Europea addottat l-istess raġunament u qalet hekk:

»50. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, ... the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect. »

51. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property ...«

15. Għalkemm l-argument imsejjes fuq il-konsiderazzjoni illi "the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves" huwa legalment ħażin, għax il-werriet ikompli l-personalità tal-awtur tiegħu, u dak li għamel l-awtur jitqies li għamlu s-suċċessur, jibqa' validu l-argument l-ieħor illi "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".

Illi dan ir-raġunament wassal lill-Qorti Kostituzzjonali biex tikkonkludi li minkejja l-fatt li l-kirja ġiet iffirmata fis-sena 1983 għal żmien indefinit:

Madanakollu sempliċement għax il-partijiet għal dan il-ftehim qablu illi l-kirja in kwistjoni – li hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 – kellha tkun għal żmien indefinit u li l-appellanti Pace kellha dritt li ġġedded l-istess kirja minn sena għal sena b'mod awtomatiku, ma jfissirx, b'daqshekk, illi ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom.

Illi għalkemm f'din il-kawża il-kwistjoni kienet tirrigwarda kirja (kif distinta minn ċens) miftehma wara l-1979, il-prinċipji japplikaw ukoll għal każ in eżami. Tant li f'sentenza mgħotija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawża **Francis Bezzina vs L-Avukat tal-Istat et**[38] intqal hekk:

15. Il-Qorti Ewropea iżda sabet ukoll li l-artiklu 12 (tal-Kap 158) jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor bħal ma huwa l-każ odjern (Ara Buttigieg and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).

16. Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019).

Illi in vista tas-suespost u anke b'applikazzjoni ta' dan ir-ragunament kif imfisser fil-ġurisprudenza fuq kwotata, għandu jkun ċar li l-fatt li l-aventi causa tal-attriċi taw il-fond b'subċens fis-sena 1985, ma jimpinġiex fuq id-dritt tal-attriċi li tfittex rimedju għall-allegat ksur tad-drittijiet tagħha.

Illi mill-provi rriżulta li l-kera li l-konvenuti Xuereb ħallsu fl-2018 kienet ta' massimu ta' €540 jew €570 fis-sena.[39] Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' €3,820. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li jħallsu l-konvenuti u dak li setgħet tirċievi l-attriċi.

[38] Deċiża fit-30 ta' Mejju 2024.
[39] Ma kinitx ippreżentata prova dwar dan; skond l-attriċi l-kera għaliet għal €540 u skond il-konvenuti l-kera għoliet għal €570.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' in part it-tieni talba tal-attriċi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` tagħha, bl-applikazzjoni tal-Kap 158, liema dritt hu sanċit fl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tqis li dan il-ksur tad-dritt tas-sid għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu hu għall-perjodu bejn is-sena 2006, minn meta s-sid, mal-għeluq taċ-ċens, ma setgħetx tieħu l-fond lura, sal-2018 meta s-sid setgħet tmur quddiem il-Bord u titlob kera li tirrifletti l-kundizzjonijiet tas-suq.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi dan stabbilit il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra t-talba għall-kumpens; l-attriċi qed titlob kemm danni pekunjarji kif ukoll danni nonpekunjarji.

Illi dwar danni pekunjarji, u kif intqal qabel, l-attriċi akkwistat il-fond in eżami b' titolu ta' prelegat mingħand il-ġenituri. Il-ġenituri tal-attriċi mietu fl-24 ta' Diċembru 1999 u fit-2 ta' Frar 2014 rispettivament, pero wara l-mewt ta'l-ewwel wieħed l-assi ereditarji kienu soġġetti għall-użufrutt tas-susperstiti. Għalhekk minn meta skada iċ-ċens fis-sena 2006 sa' Frar 2014 il-fond kien jappartjeni kwantu għal nofs indiviz in piena propjeta lill-omm l-attriċi li kellha ukoll l-użufrutt fuq in-nofs indiviż l-iehor; f'dan il-perjodu omm l-attriċi kellha dritt li tirċievi l-kera. F'dak il-pejodu l-attriċi kienet sid għeri ta' nofs indiviż u kien biss fi Frar 2014 li saret sid tal-fond sħiħ, u allura kien minn Frar 2014 li kellha d-dritt li tibda tirċievi l-kera; huwa ċar li l-attriċi għandha dritt tirċievi kunpens għal dan il-perjodu.

Illi dwar il-perjodu meta l-kera kienet tirċiviha omm l-attriċi, mill-2006 sal-2014, bħala sid ta' nofs indiviż u użufruttwarja tan-nofs indiviż l-ieħor ssir referenza għal dawk li ntqal fis-sentenza **Nutar Dottor John Gambin et vs L-Avukat tall-Istat**[40]:

> *16. ... ... 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. L-Avukat tal-Istat et; Joseph***

[40] Deċiża mill-Prim'Awla sede Kostituzzjonali fil-15 ta' Lulju 2024.

Pace et vs. Avukat tal-Istat et; Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et).

17. Iżda fil-mori tal-kawża Carolina Gambin ġiet nieqsa, u ħalliet bħala werrieta tagħha lir-rikorrenti l-oħrajn. Illum huwa paċifiku l-jedd tal-werrieta li jippretendu l-kumpens pekunjarju spettanti lill-awtur tagħhom b'konsegwenza ta' vjolazzjoni ta' jeddijiet fondamentali. Fid-deċiżjoni **Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***, ġie osservat li: «…il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom». Fid-deċiżjoni* ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** *(Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023), ġie spjegat: «Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata».*

18. Dan għalhekk ifisser illi r-rikorrenti ulied Carolina Gambin għandhom il-jedd jippretendu l-kumpens pekunjarju li seta' miss lill-ommhom (jew lill-missierhom), bħala l-werrieta. … …

Illi dan ir-raġunament huwa rifless ta' dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat et**[41] fejn f'ċirkostanzi simili għal dawn tal-każ odjernċ, u ċioe meta l-attur akkwista l-propjeta li kienet mikrija b'titolu ta' legat suġġett għall-użufrutt ta' ħaddieħor (missieru) u meta kien ukoll werriet universali tal-użufruttwarju missieru, ikkonkludiet li la darba l-attur kien ukoll werriet universali ta' missieru *il-jedd partimonjali ta' missieru għall-kera u għad-danni intiret mill-attur* b'mod li għal dak il-perjodu meta l-propjeta kienet suġġetta għall-użufrutt tal-missier. L-istess raġunament ġie applikat minn din il-

[41] Deċiża fil-25 ta' Ottubru 2023.

Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenzi fl-ismijiet **Carmela sive Carmen Pullicino vs l-Avukat tal-Istat et**[42] u **Joseph Cassar vs l-Avukat tal-Istat**[43].

Illi b'applikazzjoni ta' dan għall-każ odjern, il-jedd patrimonjali ta' omm l-attriċi għall kera u għad-danni għal dak il-perjodu, mill-2006 sal-2014, meta l-kera kienet tirċeviha hi bħala sid ta' nofs indiviż u użufruttwarja tan-nofs indiviż l-ieħor, intiret mill-werrieta universali tagħha. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-attriċi hija waħda mill-werrieta universali ta' ommha f'sehem ta' kwart indiviż. Għalhekk hija għandha dritt ta' kwart mill-kumpens dovut għal dawn is-snin.

Ikkunsidrat

Illi rigward il-valutazzjoni tal-fond, l-attriċi ssostni li din il-Qorti għandha ssegwi r-rapport tal-periti tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera peress li l-valutazzjoni hi ogħla minn dik tal-perit ġudizzjarju f'din il-kawża. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunar. Il-perit ġudizzjarju f'din il-kawża wettaq dmiru skont id-digriet li ngħata minn din il-Qorti, u vvaluta l-fond skont kriterji ċari u preċiżi kif jirriżulta mir-rapport u mill-eskuzzjoni tiegħu. Aktar minn hekk il-valutazzjoni tiegħu tidher waħda raġonevoli u l-Qorti ma tarax li tressqet xi prova li għandha twassalha biex twarrab din il-valutazzjoni. Għalhekk il-Qorti se toqgħod fuq ir-rapport tal-perit ġudizzjarju minnha nominat.

Ikkunsidrat

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**[44]:

> *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*

[42] Deċiża fid-29 ta' Settembru 2022.
[43] Deċiża fid-29 ta' Ottubru 2024.
[44] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

> *(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%.*

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 tħallset. 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.**[45]

Illi qabel ma tgħaddi biex tistabilixxi d-danni pekunjarji, kalkolati skont dawn il-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, għandu jiġi mfakkar li l-attriċi ma ressqet l-ebda prova dwar kemm kienet il-kera minn meta iċ-ċens inqaleb f'kera u kif għoliet tul is-snin. L-unika prova li ressqet l-attriċi fir-rigward hija li sat-23 ta' Lulju 2006 meta għalaq, iċ-ċens kien ta' mija u erbgħin lira (Lm140) fis-sena[46]. L-attriċi u l-konvenuti Xuereb jaqblu li tul is-snin il-kera għoliet pero ma jgħidux b'kemm. In atti hemm biss indikazzjoni li qabel ma l-attriċi irrikorriet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-kera kienet jew €540 fis-sena (skont l-attriċi) jew €570 fis-sena (skond il-konvenuti).

Illi l-Qorti kien imiss lill-attriċi biex tressaq l-aħjar prova disponibbli dwar kemm kienet il-kera tul is-snin. Ħaġa li hi m'għamlitx. F'dawn iċ-ċirkostanzi, u la darba fis-sena 2006 mal-konverżjoni taċ-cens il-kera bdiet tgħola sa kemm laħqet il-

[45] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[46] Dan jidher mill-kuntratt relattiv.

€540 jew €570, il-Qorti u għall-iskop tal-kumpens dovut, ser ikollha tqies il-kera li tħallset tul is-snin bħala €570 fis-sena.

Illi l-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami għalhekk huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA	KERA IMĦALLSA
2006	€2405	€570
2007	€2432	€570
2008	€2366	€570
2009	€2247	€570
2010	€2272	€570
2011	€2301	€570
2012	€2312	€570
2013	€2360	€570
2014	€2525	€570
2015	€2683	€570
2016	€2986	€570
2017	€3338	€570
2018	€3820	€570
Total	**€34,047**	**€7,410**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€ 34,047
Tnaqqis ta' 30%	€ 10,214
Bilanċ	€ 23,833
Tnaqqis ta' 20%	€ 4,766
Bilanċ	€ 19,067
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 7,410
Kumpens pekunjarju	**€ 11,657**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju totali hu ta' ħdax-il elf sitt mija u seba' u ħamsin euro (€11,657). Kif intqal l-atttriċi għandha dritt għall-kwart tal-kumpens dovut għat-tmien snin bejn l-2006 u l-2014 u kumpens sħiħ għall-ħames snin ta' wara sal-2018, Għalhekk sehem l-attriċi mill-kumpens dovut huwa s-segwenti:

Kumpens sħiħ	€11,657
Kumpens għal sena	€ 897[47]
Kwart tal-kumpens għal tmien snin	€ 1,794[48]
Kumpens sħiħ għal ħames snin	€ 4,485[49]
Kumpens dovut lill-attriċi	**€ 6,279**

[47] 11,657 ÷ 13 = 897.
[48] 897 x 8 = 7,176 ÷ 4 = 1,794.
[49] 897 x 5 = 4,485.

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

Illi fil-kawża ***Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat***[50] il-Qorti Kostituzjonali 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-attriċi saret sid tal-fond sħiħ fis-sena 2014 għalhekk hija għandha dritt għal kumpens nonpekunjarju għat-tbatija li soffriet minn dik is-sena sal-2018; hija bdiet dawn il-proċeduri fis-sena 2022 għalkemm setgħet għamlet hekk fis-sena 2014. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attriċi 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' ħames mitt euro (**€500**) għal dan il-każ huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi, filwaqt li **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni** tal-konvenuti Xuereb stante li dawn kienu rtirati, u filwaqt li **tiċħad it-tieni eċċezzjoni** tal-istess konvenuti dwar l-illeġittimu kuntradittur,

1. **tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi limitatament** u ssib li l-Kap 158 kif emendat sal-2018 joħloq sitwazzjoni ta' żbilanċ li ma tirrispettax id-dritt ta' proprjeta' tal-attriċi fit-tgawdija tagħha tal-fond 52, 'Santa Rita', Triq il-Kampanella, Fgura
2. **tilqa' t-tieni talba tal-attriċi limitatament** u ssib ksur tal-dritt ta' proprjeta' tal-attriċi kif protett bl-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, fit-tgawdija tagħha tal-fond 52, 'Santa Rita', Triq il-Kampanella, Fgura, u dan għall-perjodu bejn l-2006 u l-2018, u tiċħadha fil-bqija.

[50] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.

3. Tilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tal-attriċi u ssib li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-attriċi u għandu jħallas kumpens pekunjarju u non pekunjarju lill-attriċi għal dan il-ksur, **tillikwida** dan il-kumpens pekunjarju dovut lill-attriċi fl-ammont ta' **sitt elef mitejn u disgħa u sebgħin euro (€6,279)** flimkien mas-somma ta' ħames mitt euro **(€500)** ukoll dovuta lill-attriċi bħala danni non pekunjarji, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti lill-attriċi, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż l-ispejjeż tal-konvenuti Xuereb, kontra l-Avukat tal-Istat, ħlief għal nofs l-ispejjeż tal-perit ġudizzjarju li għandha tħallashom l-attriċi[51].

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

---

[51] Dan minħabba n-numru ta' snin li għalihom saret il-valutazzjoni inutilment fuq talba tal-attrici.