PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **29/2024AD**

CARMEN MUSCAT (KI 157053M)

PAULINE CASSAR (KI 618662M)

JOYCE CARR (KI 30361M)

GIACINTHA GATT (KI 507549M)

PAULINE FARRUGIA (KI 339376M)

CARMEL FARRUGIA (KI 507379M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali ppreżentat nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2024, **Carmen Muscat et** ippremettew illi:

a. *Illi r-rikorrenti Giacintha Gatt flimkien ma tliet huta ohra Salvina Galea , Emanuel Farrugia u Suor Maria Grazia kellhom in komuni u indivizament bejniethom (ossia kwart indiviz kull wiehed) diversi fondi fi Brighella Street, St Venera/Hamrun bin-numri 67,68,69, 70,71 u 72. (Vide Dok A anness)*

b. *Illi l-fondi surreferiti kienu originarjament jappartjenu lill-genituri taghhom ossia Carmelo u Theodora konjugi Farrugia (Vide Dok G anness) li mietu fil-5 ta' Ottubru 1956 u s-17 ta' Novembru 1989 rispettivament. (Vide dikjarazzjoni maghmula fit-tieni paragrafu ta' pagna 4 ta' Dok A anness)*

c. *Illi wahda mill-ahwa Farrugia ossia Suor Maria Grazia kienet tat - donazzjoni lit-tliet huta l-ohra is-sehem indiviz taghha permezz tal-Att ta' donazzjoni tan-Nutar Pierre Falzon tal-hamsa(5) ta' Settembru elfejn u wiehed (2001). Vide dikjarazzjoni maghmula fir- raba paragrafu ta' pagna 4 ta' Dok A anness)*

d. *Illi l-ahwa Farrugia qasmu l-beni taghhom b'kuntratt ta' diviżjoni tan-Nutar Dottor Anthony Abela tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003) li permezz tieghu l-fond surreferit sar propjeta tar-rikorrenti Giacintha Gatt waheda. (Vide Dok A anness)*

e. *Illi omm it-tliet ahwa rikorrenti Carmen Muscat (K.I. 157053M) u Pauline Cassar (K.I.618662M) u Josephine sive Joyce Carr (K.I.30361M) kien jisimha Salvina Galea (oht ir-rikorrenti Giacintha Gatt) u kienet giet nieqsa fit-tmintax (18) ta' Novembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) u halliet lit-tliet uliedha eredi universal taghha u l-uzufrott fuq il-beni taghha lil żewġha Ambrogio Galea li sussegwentement kien gie nieqes ukoll fis-dsatax (19) ta' Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u halla lit-tliet uliedu eredi universali tieghu. (Vide Kawzi Mortis annessi u mmarkati Dok H u Dok I rispettivament)*

f. *Illi ghalhekk sehem Salvina Galea ghadda ghand it-tliet rikorrenti Carmen Muscat , Pauline Cassar u Josephine sive Joyce Carr bejniethom b'dan li kellhom terz indiviz kull wiehed skond sitt testmenti taghha fl-Atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-erbatax (14) ta' Mejju, tas-sena elf disa mija u seba u hamsin(1957); żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Lulju ,tas-sena elf disa mija u disgha u sebghin (1979), u tat-tnax (12) ta' Novembru ,tas-sena elf disa mija u tmenin (1980); u tlett testmenti fl- atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-seba (7) ta' Lulju, tas-sena elf disa mija u tnejn u disghin (1992), tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Jannar , tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin (1995), u tat-tmienja (8) ta' Novembru, tas-sena elf disa mija u disgha u disghin (1999).*

g. *Illi minn naha ta' missier ir-rikorrenti Pauline u Carmel ahwa Farrugia ossia Emanuel Farrugia, huwa kien miet fis-27 ta' Awwissu 2022 u permezz ta' testment datat 11 ta' Frar 2002 maghmul quddiem in-Nutar Dottor Anthony Abela halla bhala eredi universali u assoluti tieghu f'porzjonijiet ugwali liz-zewg uliedu rikorrenti f'din il-kawza Pauline u Carmel ahwa Farrugia. (Vide Dok B u* ***Dok E*** *annessi)*

h. *Illi ghalhekk, ir-rikorrenti Giacintha Gatt u l-antekawza tar-rikorrenti kollha l-ohra kienu proprjetarji komuni tal-fondi 68, Brighella Street, Hamrun/St Venera:*

   fil-perjodu bejn l-1989 sall- 2001 huma kellhom kwart indiviz kull wiehed tal-fondi 68, Brighella Street St Venera Hamrun, u

   fil -perjodu bejn l-2001 u l-2003, huma kellhom terz indiviz kull wiehed tal-istess fondi surreferiti.

i. *Illi l-imsemmi fond kien gie mikri lil certu Maria Tereza Borg fis -6 ta' Frar elf disa mija u erba u disghin (1994) u l-kera li kienet titħallas kienet baxxa ħafna, u tammonta ghal LM30.50 kull sitt xhur u fis-sena 2010 il-kera kienet ta' €92.50 kull sitt xhur sa ma finalment telghet ghal €100 kull sitt xhur fis-sena 2014 meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009. (Vide Dok C u Dok D annessi)*

j. *Illi l-ahhar kera li thallset kienet fl- 4 ta' frar tas- sena 2015 fl-ammont ta' €100 ghal sitt xhur ghar-raguni li s-sinjura Maria Tereza Borg giet nieqsa u l-post gie vakat u rega gie f'idejn ir-rikorrenti jew min minnhom.*
k. *Illi madanakollu tul l-perjodu fuq imsemmi li ppreceda l-mewt ta' maria Tereza Borg , l-inkwilina kienet qed thallas kera baxx hafna lir-rikorrenti jew lil antekawza taghhom b'kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni minnha ta' dan il-fond, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*
l. *Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq kif kien tul il-perjodu n kwistjoni, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.*
m. *Illi ma hemm ebda raguni legali li kienet tiggustifika d-differenza ezagerata bejn il-kera percepibbli fis-suq ghall-perjodu fuq msemmi minn fond bhal dak okkupat mill-inkwilina Borg, u l-kera irrizorja li rcivew l-antekawza tar-rikorrenti u/jew ir-rikorrenti b'kunsiderazzjoni ghall-okkupazzjoni tant duratura tal-istess fond.*
n. *Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma kienux jghabbu fondi simili li nkrew ghall-istess skop wara l-1 ta' Gunju 1995.*
o. *Illi minhabba f'dan kollu, dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).*

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

a. *tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta, u/jew l-applikazzjoni tieghu ghall-fond urban ufficjalment markat bin-numru 68, Brighella Street St Venera/Hamrun, proprjeta' li minnha kellhom sehem ir-rikorrenti jew l-antekawza taghhom*

skond il-kaz, kien u/jew ghadu jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom kif fuq inghad u senjatament dawk protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

b. *taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti, nkluz billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti, u/jew tal-awturi taghhom qabilhom, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom. Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.*

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tletin (30) ta' Jannar 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sebgħa (7) ta' Marzu 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-Avukat tal-Istat li ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi;

5. B'risposta datata t-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2024, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *It-talbiet rikorrenti huma infondati fejn jallegaw ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69: (i) joperaw f'qafas legali; (ii) għandhom għan leġittimu li joħroġ mil-liġi, (ii) għandhom għan leġittimu fl-interess pubbliku; u (iii) huma proporzjonali.*

b. *Bla preġudizzju għal dak eċċepit diġà, jekk dato ma non concesso kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, tali ksur ma setax ipperdura wara l- 4 ta' Frar 2015 meta l-fond in kwistjoni ġie vakat u l-pussess ritornat lir-rikorrenti.*

c. *Bla preġudizzju għal dak diġà eċċepit, jekk dato ma non concesso kien hemm ksur tal-artikolu 1 Protokoll 1 tali ksur ma setax eżista qabel it-30 t'April 1987, skond ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

6. Waqt is-seduta tas-sebgha (7) ta' Marzu 2024, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1994 sas-sena 2016. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) t'April 2024, u debitament maħluf nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 2024.[1]

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Carmen Muscat et** u d-dokumenti annessi miegħu ossija[2]:
   a) **Dok. A** – kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela fit-tmintax (18) ta' Jannar 2003;
   b) **Dok. B** – testament *unica charta* ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela fil-ħdax (11) ta' Frar 2002;
   c) **Dok. C u Dok D** – kopji tal-irċevuti ta' kera minn Frar 1994 sas-sena 2015[3];
   d) **Dok. E** – ċertifikat tal-mewt ta' Emanuel Farrugia[4];
   e) **Dok. G** – dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Carmelo Farrugia fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini datat it-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 1957[5];

[1] A fol. 171 *et seq* tal-proċess
[2] Li jinsabu a fol 7 *et. seq* tal-proċess
[3] Li jinsabu a fol. 15 *et. seq* tal-proċess
[4] Fejn jirriżulta illi Emanuel Farrugia miet fis-27 t'Awwissu 2022 li jinsab a fol. 29 tal-proċess
[5] A fol. 30 *et seq* tal-proċess

f) **Dok. H u Dok. I** – żewġ dikjarazzjonijiet *causa mortis* datati s-sbatax (17) ta' Mejju 2002[6] u s-sitta (6) ta' Diċembru 2016[7]

9. Reġġħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat;**

10. Rat in-nota ppreżentata mir-rikorrenti **Carmen Muscat et** fis-sbatax (17) t'April 2024 li permezz tagħha ġew ppreżentati l-**affidavits tar-rikorrenti kollha** (**Dok. GG1** sa **GG6** li jinsabu a fol. 91 *et seq* tal-proċess).

11. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tas-sebgħa (7) ta' Marzu 2024, fejn inħatar il-Perit David Pace bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1994 sas-sena 2016[8];

12. Rat ir-rapport tal-**Perit David Pace** a fol 171 *et seq* tal-proċess, kif ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) t' April 2024, u debitament maħluf nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 2024;

13. Rat illi waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2024 l-Avukat tal-Istat iddikjara illi m'għandux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku[9];

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti Carmen Muscat et datata l-wieħed u tletin (31) ta' Lulju 2024, a fol 180 *et seq* tal-proċess;

15. Rat illi l-Avukat tal-Istat naqas milli jippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu fit-terminu konċess lilu;

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

17. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

---

[6] Causa Mortis ta' Salvina Galea li hija omm ir-rikorrenti Pauline Cassar, Josephine Carr u Carmen Muscat li tinsab a fol. 45 *et. seq* tal-proċess
[7] Causa Mortis ta' Ambrogio Galea li huwa missier ir-rikorrenti Pauline Cassar, Josephine Carr u Carmen Muscat li tinsab a fol. 65 *et. seq* tal-proċess
[8] A fol. 88 tal-proċess
[9] Verbal a fol. 179 tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

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

18. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti, illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibiltà illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjetà in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[10]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

19. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[11], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[12], il-Qorti sostniet:

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

---

[10] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[11] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[12] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

20. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[13]:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*
>
> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

21. Din il-Qorti rat id-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat ossija **Dok. A sa Dok. I**[14] u kif ukoll l-affidavits tar-rikorrenti[15] fejn jirriżulta illi l-fond bin-numru tmienja u sittin (68), fi Triq Brighella, Ħamrun, limiti ta' Santa Venera kien jappartjeni lil Carmelo u Theodora, konjugi Farrugia li mietu rispettivament fil-amsa (5) t'Ottubru 1956 u fis-sbatax (17) ta' Novembru 1989 li skont il-provenjenza deskritta minn Nutar Anthony Abela **f'Dok. A**[16] jirriżulta illi mietu intestati [17]u b'hekk wirtuhom uliedhom ir-rikorrenti Giacintha Gatt, Emanuel Farrugia (missier ir-rikorrenti Pauline Farrugia u Carmel Farrugia), Salvina Galea (omm ir-rikorrenti Carmen Muscat, Pauline Cassar u Joyce Carr) u Suor

---

[13] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[14] Li jinsabu a fol. 7 *et. seq* tal-proċess
[15] A fol. 91 et. seq tal-proċess
[16] A fol. 10 tal-proċess
[17] Ara **Dok. G** dikjarazzjoni causa mortis ta' Carmelo Farrugia fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini datata 28 ta' Frar 1957, a fol. 30 et. seq tal-proċess

Maria Grazia. Jirriżulta illi Suor Maria Grazia ttrasferit sehmha mill-wirt tal-ġenituri tagħha lil hawn fuq imsemmija tlett aħwa l-oħra u dan permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat il-ħamsa (5) ta' Settembru 2001[18] biex b'hekk ir-rikorrenti Giacintha Gatt, Emanuel Farrugia u Salvina Galea ġew proprjetarji ta' sehem ta' terz indiviż kull wieħed. Sussegwentement fit-tmintax (18) ta' Novembru 2001 mietet Salvina Galea[19] li ħalliet lill-uliedha rikorrenti Carmen Muscat, Pauline Cassar u Josephine Carr bħala eredi universali u lil żewġha Ambrogia Galea bħala uzufruttwarju tal-ġid kollu tagħha li sussegwentement miet fid-dsatax (19) ta' Diċembru 2015. <u>Permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Anthony Abela fit-tmintax (18) ta' Jannar 2003[20] **Dok. A**, il-fond in eżami ossija numru 68, Triq Brighella, Ħamrun, limiti ta' Santa Venera ġie assenjat fl-intier tiegħu lir-rikorrenti Giacintha Gatt</u>. Emanuel Farrugia miet fis-sebgħa u għoxrin (27) t'Awwissu 2022[21] u ħalla lil martu Maddalena Farrugia bħala uzufruttwarja u lill-uliedu r-rikorrenti Pauline Farrugia u Carmel Farrugia bħala eredi universali tiegħu[22]. Mill-atti ma jirriżultax illi l-imsemmija Maddalena Farrugia mietet stante illi ma ġie pprezżntat l-ebda ċertifikat tal-mewt tagħha u lanqas tissemma fl-affidavit ta' wliedha Pauline Farrugia u Carmel Farrugia. In oltre, jiġi osservat illi ma ġietx ippreżentata d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Emmanuel Farrugia. Għalkemm Maddalena Farrugia mhijiex parti minn din il-kawża però dana ma jfissirx illi r-rikorrenti Pauline Farrugia u Carmel Farrugia bħala eredi universali tan-nuda proprjetà tal-fond in kwistjoni m'għandhomx dritt jippromwovu din il-kawża.

22. Mir-riċerki testamentarji eżebiti mir-rikorrenti għalhekk jirriżulta s-segwenti:

---

[18] Ara **Dok. GG4** Affidavit ta' Giacintha Gatt a fol. 101 *et seq* tal-proċess
[19] Ara dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Salvina Galea datata s-17 ta' Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela **Dok H,** a fol. 45 *et. seq* tal-proċess u dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Ambrogio Galea datata s-6 ta' Diċembru 2016 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela **Dok.I**, a fol. 65 *et. seq* tal-proċess
[20] a fol. 8 tal-proċess
[21] Ċertifikat tal-mewt **Dok. E** li jinsab a fol. 29 tal-proċess
[22] Testment unica charta ta' Emanuel Farruga u martu Maddalena Farrugia fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat il-11 ta' Frar 2002 **Dok. B**, li jinsab a fol. 13 et. seq tal-proċess

a) Mis-sena 1994 sas-sena 2001 ir-rikorrenti Giacinthia Gatt u tlett ħutha l-ohra, fosthom Salvina Galea (omm ir-rikorrenti Carmen Muscat, Pauline Cassar u Joyce Carr), Emanuel Farrugia (missier ir-rikorrenti Pauline Farrugia u Carmel Farrugia) u kif ukoll oħthom Sour Maria Grazia (li mhijiex parti mill-kawża) kellhom sehem ta' kwart indiviż kull wieħed;

b) Wara li Suor Maria Grazia tat sehemha lil hawn fuq imsemmija ħutha b'kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon fil-ħamsa (5) ta' Settembru 2001 ir-rikorrenti jew l-aventi kawża tagħhom kellhom sehem ta' terz indiviż kull wieħed;

c) Finalment permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni **Dok. A**, li jinsab a fol 7 *et seq* tal-proċess, datat it-tmintax (18) ta' Jannar 2003 ir-rikorrenti Giacinthia Gatt ġiet assenjata l-fond in kwistjoni fl-intier tiegħu.

23. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom. Fid-deċiżjoni **Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et**.[23] ingħad illi :

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

24. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni **Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** [24]:

[23] P.A. Sede Kostituzzjonali deċiża fl-4 ta' Mejju 2022
[24] Deċiża fil-25 ta' Jannar 2023

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.*

25. Applikat dan l-insenjament fil-każ in eżami jingħad illi Emmanuel Farrugia miet fis-sebgħa u għoxrin (27) t'Awwissu 2022 u għalhekk uliedu r-rikorrenti Pauline Farrugia u Carmel Farrugia bħala proprjetarji tan-nuda proprjetà ta' sehem missierhom għandhom interess ġuridiku jippromwovu din il-kawża u għandhom dritt li jitolbu kumpens għal telf pekunarju. Qua użufruttwarji, ommhom Maddalena Farrugia saret sid il-kera wara l-mewt ta' żewġha u għalhekk din il-Qorti mhijiex ser tikkonsidraha stante illi l-kumpens qiegħed jintalab mis-sena 1994, ossija minn meta l-fond in eżami beda jinkera lill-inkwilina Maria Tereza Borg[25] sal-erbgħa (4) t'Awwissu 2015 ossija meta l-fond ġie ritornat lura fil-pussess tar-rikorrenti. In oltre, il-fond sar proprjetà esklussiva tar-rikorrenti Giacintha Gatt in segwitu tal-kuntratt ta' divizjoni ippubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela fit-tmintax (18) ta' Jannar 2003 **Dok. A**, a. fol. 7 *et seq* tal-proċess.

26. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat.

B. <u>Kwalunkwe ksur tad-drittijiet fundamentali waqaf fid-data meta l-fond in kwistjoni ġie ritornat lura fil-pussess tas-sidien rikorrenti.</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ingħad illi:

[25] L-ewwel irċevuta hija datata is-6 ta' Frar 1994 a fol. 15 tal-proċess

Bla pregudizzju ghal dak eccepit diga', jekk dato ma non concesso kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, tali ksur ma setax ipperdura wara l-erbgha (4) ta' Frar 2015 meta l-fond in kwistjoni gie vakat u l-pussess ritornat lir-rikorrenti.

Jirriżulta mill-affidavits u dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti illi l-fond kien ġie mikri lill-inkwilina Maria Tereza Borg fis-sitta (6) ta' Frar 1994 **Dok. C**, a fol. 15 tal-proċess li sussegwentement mietet u l-fond ġie ritornat lir-rikorrenti **Giacintha Gatt** (li wara l-publikazzjonni tal-kuntratt ta' diviżjoni kienet saret l-proprjetarja assoluta tal-imsemmija proprjetà) fl-erbgħa (4) t'Awwissu 2015. Fl-affidavit tagħha Giacintha Gatt[26] tixhed:

Mill-2003 sa meta ntemmet il-kirja ossija l-4 ta' Awwissu 2015, il-fond 68, Brighella Street, Sta Venera/Hamrun kien jappartjeni lili wahdi;

L-ahhar kera li thallset fl-4 ta' Frar tas-sena 2015 fl-ammont ta' €100 ghal sitt xhur ghar-raguni li s-sinjura Maria Tereza Borg kienet giet nieqsa u l-post gie vakat u rega gie f'idejha.

Jiġi osservat illi waqt is-seduta tas-sebg]a (7) ta' Marzu 2024, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' perit tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju għall-perijodu ta' bejn is-sena 1994 u 2016 b'intervalli ta' ħames snin.

Fin-nota t'osservazzjonijiet tagħhom[27] ir-rikorrenti wkoll reġgħu kkonfermaw il-fatt illi l-fond kien ġie ritornat fil-pussess tagħhom wara li ġiet nieqsa l-inkwilina Maria Tereza Borg.

Din il-Qorti għalhekk qegħda tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat b'dana illi kwalunkwe kumpens għandu jipperdura sad-data tal-mewt tal-inkwilina ossija sal-erbgħa (4) ta' Awwissu 2015.

[26] Dk. GG4 a fol. 102 tal-proċess
[27] A fol 181 tal-proċess

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

27. 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.*

28. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[28]:

> *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*

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

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).

29. 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 ċjoè:

(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.

30. Fir-rigward tal-ewwel element, u ċjoè illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[29] 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).

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

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

31. Fir-rigward tat-tieni element, u ċjoè 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 tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

32. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u ċjoè 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;

33. 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.*[30]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[31] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

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

(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***[32] illi:

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[33], *"[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."*;

34. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[34], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

---

[32] 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)

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

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

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

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

35. 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.

36. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilità tar-ripresa tal-proprjetà 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***[35]:

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'.

37. 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-soċjetà tal-lum;

38. Il-Qrati nostrana diġà, 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***[36] irriteniet illi:

[35] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[36] 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)

40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

39. 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***[37]:

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

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

fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

40. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera ezebiti bħala **Dok C** a fol 15 *et seq* tal-proċess illi l-aħħar kera li tħallset kienet fl-erbgħa (4) ta' Frar 2015 fl-ammont ta' €100[38] għal perijodu ta' sitt xhur ossija mitejn Ewro (€**200)** fis-sena. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[39];

41. In oltre, ġialadarba l-inkwilina kienet diġà tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuta bħala inkwilina, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[40] 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:

42. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjetà in kwestjoni mill-Perit Tekniku

[38] A fol 28 tal-proċess
[39] A fol 82 tal-proċess. Il-valur lokatizju għas-sena 2015 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €2,211 fis-sena.
[40] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

fir-rapport tiegħu[41]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

43. Madanakollu, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxu illi s-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

44. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjetà 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-possibiltà illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore.

45. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom mis-sena 1994[42]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

[41] A fol 171 et. seq tal-proċess
[42] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 88 tal-proċess

46. 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 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.*

47. 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***[43]

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

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

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

49. 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, iżda, sa Mejju 2021</u>**.

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

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

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

52. Ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi Frar tas-sena 1994, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[44];

53. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti Carmen Muscat, Pauline Cassar u Joyce Carr akkwistaw flimkien sehem ta' terz indiviż tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali t'ommhom Salvina Galea filwaqt illi Pauline Farrugia u Carmel Farrugia akkwistaw in-nuda proprjetà tas-sehem ta' terz indiviż bħala eredi universali ta' missierhom Emmanuel Farrugia. Filwaqt illi r-rikorrenti Giacintha Gatt, qabel il-kuntratt ta' diviżjoni **Dok. A**, datat it-tmintax (18) ta' Jannar 2003 li jinsab a fol. 7 tal-proċess kellha sehem ta' terz indiviż flimkien ma' ħutha u wara din id-data saret proprjetarja assoluta tagħha. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[45], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[46], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[47], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[48]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[49] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[50], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-aventi kawza tagħhom u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi

[44] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 88 tal-proċess
[45] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[46] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[47] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[48] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[49] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[50] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

min jiret fond bħala eredi universali, 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;

54. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, il-kumpens ser jiġi kkalkolat għall-perijodu ta' bejn is-sena 1994 u s-sena 2015 ossija meta l-fond ġie ritornat fil-pussess tar-rikorrenti;

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

56. Skont il-**<u>Perit Tekniku David Pace</u>**[51], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1994 u 2015 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1994	1999	€ 846
1999	2004	€ 1,160
2004	2009	€ 1,864
2009	2014	€ 2,124
2015		€ 2,211
	Ammont Globali	**€ 32,181**

57. 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***[52], qalet illi:

[51] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 143 *et seq* tal-proċess.
[52] 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, ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku u lanqas saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

58. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[53] illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **€3,263.03;**

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

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

60. 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***[54]:

---

[53] **Dok C u Dok. D** a fol 15 *et seq* tal-proċess il-kera annwali mhallsa bejn is-sena 1994 u 2010 kienet fl-ammont ta' €142.09; €185 bejn is-sena 2011 u 2013 u €200 bejn 2014 u 2015.

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

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

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable 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

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

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***[55] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [ċjoè, 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***[56], 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."*;

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

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€3,263.03;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€32,181**[57];

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€32,181 – **30% għall-interess ġenerali** = €22,526.70
€22,526.70 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €18,021.36
€18,021.36 - €3,263.03 **kera perċepita** = **€14,758.33**

In vista ta' dak li intqal aktar 'il fuq fir-rigward ta' Suor Maria Grazia (li mhijiex parti minn din il-kawża) illi mis-sena 1994 sas-sena 2001, u ċjoè sakemm hija tat sehmha lit-tlett aħwa l-oħra permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat il-ħamsa (5) ta' Settembru 2001 hija kellha sehem ta' kwart indiviż qiegħed jiġi ridott l-ammont ta' €1,341.60 mis-somma globali ta' €14,758.33 **biex b'hekk l-kumpens ġie jammonta għas-somma ta' €13,416.73,** pagabbli bil-mod segwenti:

1. Ir-rikorrenti **Giacintha Gatt** – kumpens fl-ammont ta' €10,286[58];
2. Ir-rikorrenti aħwa **Carmen Muscat, Pauline Cassar u Joyce Carr**– kumpens fl-ammont ta' €1,565.22 u ċjoè €521.74 kull wieħed[59];

[57] Mis-sena 1994 sas-sena 2015
[58] Mis-sena 1994 sa 2001 sehem ta' 1/4 indiviz = kumpens ta' €1,341.60; fis-sena 2002 hija kellha sehem ta' 1/3 indiviż = kumpens ta' €223.61 u mis-sena 2003 'l quddiem kumpens sħiħ ta' €8,720.79
[59] Mis-sena 1994 sa 2001 sehem ta' 1/4 indiviż (sehem ta' 1/12 kull wieħed) = kumpens ta' €1,341.60; fis-sena 2002 huma kellhom sehem ta' 1/3 indiviż (sehem ta' 1/9 kull wieħed) = kumpens ta' €223.61.

3. Ir-rikorrenti **Pauline Farrugia** u **Carmelo Farrugia** – kumpens fl-ammont ta' €1,565.22 u ċjoè €782.61 kull wieħed.[60]

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlettax-il elf, erba' mija u sittax-il Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu <u>€13,416.73.</u>**

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

62. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€ 6,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin u l-fatt illi danni non-pekunjarji ma jintirtux;

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

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

64. 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

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

[60] Mis-sena 1994 sa 2001 sehem ta' 1/4 indiviż (sehem ta' 1/8 kull wieħed) = kumpens ta' €1,341.60; fis-sena 2002 huma kellhom sehem ta' 1/3 indiviż (sehem ta' 1/6 kull wieħed) = kumpens ta' €223.61.

i. **Tilqa' it-tieni eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi kwalunkwe ksur tad-drittijiet fundamentali ma setax ipperdura wara li l-fond in kwistjoni ġie vakat mill-inkwilina f'Awwissu 2015 u l-fond reġa' ġie ritornat fil-pussess tar-rikorrenti;

ii. **Tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina għall-fond numru tmienja u sittin (68), fi Triq Brighella, Ħamrun limiti ta' Santa Venera u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **limitatament mis-sena 1994 sas-sena 2015**.

iii. **Tilqa'** t-tieni talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi u tillikwida **danni pekunjarji fis-somma ta' tlettax-il elf, erba' mija u sittax-il Ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€13,416.73) u danni non-pekunjarji fis-somma ta' sitt elef Ewro (€6,000)** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

iv. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur