PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **89/2024AD**

ANNA MARIA PACE MOORE (K.I. 845551M)

U

PETER PAUL SCHEMBRI (K.I. 566287M)

VS

L- AVUKAT TAL-ISTAT

U

MARIO CAMILLERI (K.I. 789649M) U CARMEN CAMILLERI (K.I. 360454M)

Seduta ta' nhar il-Hamis, tletin (30) ta' Jannar 2025

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 preżentat nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar 2024, **Anna Maria Pace Moore et** ppremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji assoluti tal-fond bin-numru 391, 'Stella', fi Rue D'Argens gewwa l-Gzira.*

   b. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji ta' l-imsemmija proprjetà hekk kif ahjar deskritt fir-rapport mhejji min-Nutar Pubbliku Dr. Naomi Mugliette illi kopja tieghu hi hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok: A**'.*

   c. *Illi ghall-kompletezza r-rikorrenti qed jannettu mal-prezenti r-ricerki relattivi ghall-provenjenza tal-fond mertu ta' din il-kawza u dawn qed jigu mmarkati bhala '**Dok: B**'.*

   d. *Illi dan il-fond jinkera lil Mario Camilleri u Carmen Camilleri, sa minn qabel is-sena 1995 u dan ghadu hekk jinkera sal-prezent u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-imsemmija inkwilini jgharfu lir-rikorrenti bhala s-sidien tal-proprjetà fuq deskritta u kif ukoll bhala s-sidien tal-kera relattiva hekk kif implicitament dezunt mic-cedola ta' depozitu li huma jressqu sabiex jiddepozitaw il-kera taht l-awtorità gudizzjarja.*

   e. *Illi l-imsemmija inkwilini jinsabu jhallsu l-ammont ta' mitejn, wiehed u sittin ewro u hamsin centezmi (€261.50c) bhala kera fis-sena fuq il-fond fuq imsemmi. Kopja ta' cedola ta' depozitu relattiva qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok: C**'.*

f. *Illi fuq il-fond in kwistjoni ma nharget ebda ordni ta' dekontroll, kif jirrizulta mill-anness certifikat mmarkati bhala '***Dok: D***'.*

g. *Illi ghall-perjodu kollu sakemm gie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda l-possibilità ta' proceduri a tenur tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kirja li kienet titqies bhala wahda protetta ma setghetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u li ghal dan iz-zmien kollu kienet tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien isib f'suq hieles.*

h. *Illi ghalkemm precedentement kienet dahlet fis-sehh ligi ohra (l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjetá din l-istess ligi bl-ebda mod ma setghet tghin lill-esponenti peress li m'affetwatx il-kera tal-fond.*

i. *Illi ghalhekk effettivament bl-istat li kienet il-ligi, ir-rikorrenti, u l-antenanti taghhom, ma kellhom qatt la l-possibilitá u wisq anqas l-isperanza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond.*

j. *Illi ghalhekk ghal dan il-perjodu, ir-rikorrenti u l-antenati taghhom, gew imcahhda mit-tgawdija libera ta' dan il-fond b'dana illi kien hemm ksur tad-dritt taghhom ta' proprjetá hekk kif sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

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

a) ***Tiddikjara*** *li stante l-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif kien qabel ma gie promulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti u l-antenanti taghhom gew imcahhda mill-pussess effettiv jew redditu tal-fond bin-numru 391, 'Stella', fi Rue D'Argens*

gewwa l-Gzira u dan kien bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

b) ***Taghti** ordnijiet, tohrog dawk l-atti u takkorda dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tizgura l-jedd fundamentali ta' proprjetá tar-rikorrenti, inkluz li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat tal-Istat ihallas ammont ta' kumpens jew danni, kemm ta' natura pekunjarja u non-pekunarja, ghall-perjodu shih tal-kirja u dan taht dawk il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni;*

c) ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent, ai termini tal-Ligi;*

d) ***Tikkundanna** lill-intimati, jew min minnhom, ihallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Ligi;*

***Bl-ispejjez** u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni relattiva.*

3. Permezz ta' digriet mogħti fl-erbgha (4) ta' Marzu 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, sittax (16) t' April 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

4. B'risposta datata t-tnax (12) t'April 2024, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġib l-aħjar prova rigward it-titolu, inkluż l-użufrutt, li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond inkwistjoni;*

   b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din*

il-kirja kienet u hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

c. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Dan jingħad iktar u iktar ladarba l-akkwisti saru b'kuntratti ta' diviżjoni fl-1998 u b'att inter vivos tal-1 ta' Diċembru 2017;*

d. *Illi preliminarjament ukoll, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova illi saru l-atti dikjaratorji causa mortis relattivi u fir-rigward il-fond in mertu u dan minħabba dak rilevat fl-artikolu 63 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

f. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex*

jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

g. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

h. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

i. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ* ***tal-Att XXIV tal-2021****, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l****-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,*** *is-sid jistgħa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jistgħa jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

j. *Illi hekk ukoll, dejjem skont* ***l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****, is-sid jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġedidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre,* ***l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

k. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini* ***tal-Artikolu 2(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

l. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur* ***tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-Artikolu u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

m. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li kienu qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo u fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;*

n. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz* ***tal-Att X tal-2009****, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li*

ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

o. *Illi mingħajr preġudizzju, f'kull każ u fir-rigward tat-tieni talba, minn kif inhu magħruf fil-ġurisprudenza tagħna, din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati inkwilini mill-imsemmija proprjetà. Konsegwentament, jekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu t-tali rimedju jew ir-rimedju fejn l-inkwilini jitneżżu mill-protezzjoni tiegħu, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;*

p. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

q. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

5. Finalment, b'risposta datata t-tnax (12) t'April 2024, l-intimati **Mario Camilleri et.** eċċepew:

a. *Illi l-esponenti huma penzjonanti li m'ghandhom l-ebda kariga pubblika u ghalhekk ma jistghux jkunu l-legittimi kontradditturi f'kawza li tittratta l-ksur ta' drittijiet fundmentali imharsa mill-Kostituzzjoni tar-Repubblika ta' Malta u/jew il-Konvenzjoni Ewropea ghall Protezzjoni*

tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali billi hu principju bazilari ta' kull dritt kostituzzjonali li f'kaz ta' allegat ksur ta' drittijiet fondamentali il-legittimu kontradittur jista' jkun biss stat sovran u ghalhekk l-esponenti ma jistghux jinstabu responsabbli ghall-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti ai termini tal-Art 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

b. *Illi l-fond 391, Stella, Rue D'Argens, Gzira Malta huwa mikri lill-esponenti taht kirja protetta u bhala cittadini privati ma jistghu qatt jinstabu responsabbli ghal xi lezjoni ta' dritt fondamentali tar-rikorrenti. Huma qieghdin biss jibbenifikaw minn ligi promulgat mill-Istat.*

c. *Illi r-rikorrenti fethu kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbu li ssir test tal-mezzi.*

d. *Illi l-esponenti huma persuni anzjani, u jghixu wahedhom bl-unika qliegh taghhom huwa l-pensjoni u ghandhom jigu tutelati fir-residenza taghhom u ghalhekk meta tpoggi fi proporzjoni d-drittijiet tar-rikorrenti ma dawk tal-esponenti f'bilanc, id-drittijiet tal-esponenti ghandhom jizbqu dawk tar-rikorrenti ladarba dawn huma msejsja fuq id-dinjita' u r-rispett lejn il-persuna tenut kont tal-eta' taghhom u tal-kundizzjoni socjali taghhom li ilhom jghixu go dan il-post ghal ghexieren ta' snin bhala r-residenza ordinarja taghhom.*

e. *F'kull kaz l-esponenti ma jistghu qatt jinstabu responsabbli ghall-ispejjez tal-kawza stante li ma kienux huma li promulgaw il-ligi.*

f. *Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-esponenti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kif tippermetti l-ligi.

6. Waqt is-seduta tas-sittax (16) t'April 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 1987 sas-sena 2021. 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 il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju 2024 u debitament maħluf nhar is-sbatax (17) ta' Gunju 2024.[1]

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Anna Pace Moore et** u d-dokumenti kollha annessi mieghu ossija rapport datat l-erbatax (14) ta' Frar 2024 rigwardanti l-provenjenza tal-fond in kwistjoni mhejji minn Nutar Pubbliku Dr. Naomi Mugliette **Dok. A**, ricerki relattivi inkluz dikjarazzjonijiet *causa mortis* **Dok. B**, kopji ta' cedoli ta' depozitu ta' kera **Dok. C sa C2**, certifikat li jindika li l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat **Dok. D** u kopja tas-site plan **Dok. E.** [2]

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** u tal-intimati **Mario u Carmen Camilleri.**

10. Rat l-affidavit tal-intimata **Carmen Camilleri** pprezentat permezz ta' nota datata s-sbatax (17) ta' Mejju 2024 li mieghu gew annessi kopja tal-ktieb tal-kera u cedoli ta' depozitu ta' kera **Dok. CC1**[3].

[1] A fol. 152 *et. seq* tal-process
[2] A fol 3 *et. seq* tal-process
[3] A fol. 133 *et seq* tal-process

11. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Anna Pace Moore** pprezentat *seduta stante* fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju 2024 li jinsab a fol. 150 *et. seq* tal-process.

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tas-sittax (16) t'April 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 1987 sas-sena 2021;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit David Pace** a fol 152 *et seq* tal-proċess, kif ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju 2024, u debitament maħluf nhar is-sbatax (17) ta' Gunju 2024;

14. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat datata t-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2024 illi permezz taghha gew imressqa mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku.[4]

15. Rat ir-risposti bil-miktub tal-Perit Tekniku David Pace ghad-domandi mressqa mill-Avukat tal-Istat.[5]

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti **Anna Pace Moore et** datata l-hdax (11) t'Ottubru 2024, a fol 169 *et seq* tal-process;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati **Mario Camilleri et.** datata s-sitta (6) ta' Dicembru 2024, a fol 181 *et seq* tal-proċess;

18. Rat illi l-Avukat tal-Istat ma pprezentax nota ta' sottomissjonijiet finali.

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[4] A fol. 162 *et seq* tal-process
[5] A fol. 166 et. seq tal-process

Konsiderazzjonijiet Legali

A. **<u>Prova tat-Titolu u li l-kirja in kwistjoni taqa' taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta</u>**

21. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi preliminarjament illi r-rikorrenti għandhom jġibu l-ahjar prova fir-rigward tat-titolu u kif ukoll prova tal-kirja in kwistjoni.

22. 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-proprjeta' 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-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[6]:

> *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.*

23. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[7], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[8], il-Qorti sostniet:

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

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.

24. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[9]:

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

[9] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

25. Din il-Qorti rat id-dokumenti kollha li gew annessi mar-rikors u kif ukoll l-affidavit tar-rikorrenti Anna Pace Moore li jinsab a fol. 148 *et seq* tal-process fejn jirrizulta illi l-fond bin-numru 391, "Stella", fi Triq Rue D'Argens, Gzira kien sa mis-sena 1962 jinkera lill-genituri tal-intimata Carmen Camilleri u wara l-mewt taghhom l-intimata kienet giet rikonoxxuta bhala l-inkwilina tal-istess fond[10]. In fatti, mill-ktieb tal-kera[11] **Dok. CC1** ezebit mill-intimati jirrizulta illi l-ewwel ircevuta ta' kera hija datata t-tlettax (13) ta' Gunju 1963.

26. 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**.[12] inghad 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

---

[10] Ara l-ewwel paragrafu tal-affidavit tal-intimata Carmen Camilleri a fol. 133 tal-process
[11] A fol. 134 et. seq
[12] P.A. Sede Kostituzzjonali deciza fl-4 ta' Mejju 2022

*il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-*proprjeta` kien missierhom.

27. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni **Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** [13]:

> ***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.*

28. Applikat dan l-insenjament fil-kaz in ezami jinghad illi l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat minn Michele Agius b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut datat it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Jannar 1961[14], sussegwentement ir-rikorrenti Anna Pace Moore u ohtha Maria Carmela sive Marlene Schembri akkwistaw dan il-fond mill-eredita' ta' Catherina Sapienza (li mietet fit-tmienja (8) ta' Jannar 1988) permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia datat is-sitta u ghoxrin (26) t'Awwissu 1991[15] u kuntratt ta' divizjoni iehor ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon fl-erbatax (14) ta' Mejju 1998[16]. Oht ir-rikorrenti, l-imsemmija Maria Carmela mietet fil-hmistax (15) t'Awwissu 2014[17] u r-rikorrent binha Peter Paul Schembri ircieva l-porzjoni rizervata mill-Ligi mill-eredita' t'ommu

---

[13] Deciza fil-25 ta' Jannar 2023
[14] **Dok. B** a fol.7 tal-process
[15] A fol. 22 *et seq*. tal-process
[16] A fol. 30 *et seq.* tal-process
[17] Vide dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dr. Joelle Cortis datata l-erbatax (14) ta' Settembru 2016

b'kuntratt datat l-ewwel (1) ta' Dicembru 2017 ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis.[18]

29. Mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* ipprezentati mir-rikorrenti jirrizulta s-segwenti:

   a. Omm ir-rikorrenti Anna Pace Moore mietet fid-disgha (9) ta' Frar 2003 u b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef hija halliet l-uzu u l-uzufrutt tal-assi kollha taghha lil zewgha Joseph Pace Moore filwaqt illi nnominat bhala eredi universali taghha liz-zewgt uliedha r-rikorrenti Anna Pace Moore u Maria Carmela Schembri (omm ir-rikorrent Peter Paul Schembri) f'porzjonijiet indaqs bejniethom[19];
   b. Omm ir-rikorrent Peter Paul Schembri, ossija Maria Carmela Schembri mietet fil-hmistax (15) t'Awwissu 2014[20] u skont testment maghmul quddiem in-Nutar Dottor Pierre Attard datat id-disgha (9) ta' Novembru 2011 hija halliet b'titolu ta' legat lil zewgha John Andrew Schembri id-dritt ta' uzu u abitazzjoni ta' nofs is-sehem indiviz taghha fuq proprjeta' li tinsab H'Attard filwaqt illi nnominat bhala eredi universali taghha lil HSBC Bank (Malta) p.l.c. fil-kapacita tieghu bhala *trustee* tal-"May Trust" li kien gie stabbilit fis-sbatax (17) t'Awwissu 2006[21];
   c. Skond kif jirrizulta mill-kuntratt "Settlement of Reserved Portion" ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis fl-ewwel (1) ta' Dicembru 2017[22] ir-rikorrent Peter Paul Schembri u missieru John Schembri talbu illi jircievu minghand Equity Wealth fil-kapacita' taghha ta' *trustee* ta' "May Trust" is-sehem rizervat spettanti lilhom mill-eredita' ta' Maria Carmela Schembri u fost diversi proprjetajiet

[18] Ara rapport imhejji minn Nutar Dr. Naomi Mugliette **Dok. A** a fol.3 tal-process.
[19] Dikjarazzjoni C*ausa Mortis* fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datata it-18 ta' Settembru 2004 a fol. 39 *et seq.* tal-process
[20] Vide certifikat tal-mewt li jinsab a fol. 51 tal-process
[21] Vide *Causa Mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis datata l-ghoxrin (20) ta' Gunju 2016 a fol. 46 *et seq* tal-process
[22] A fol. 93 *et seq* tal-process

ohra ir-rikorrent Peter Paul Schembri gie assenjat in forza tal-istess att nofs is-sehem indiviz tal-fond in kwistjoni.[23]

30. L-intimati **Mario Camilleri et** wkoll jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera. Fir-risposta taghhom huma jsemmu illi huma dejjem hallsu l-kera lir-rikorrenti ghal diversi snin u li *r-relazzjoni tieghi mas-sidien dejjem kien wiehed tajjeb, qatt ma kelli kwistjonijiet u imxejna b'mod tajjeb*.[24]. L-intimata, Carmen Camilleri, fl-affidavit taghha, tghid ukoll illi hija kienet tirresjedi flimkien mal-genituri taghha fl-imsemmi fond u sussegwentement hija giet rikonoxxuta bhala inkwilina.

31. Jinghad in oltre illi l-intimat Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu meta ddikjara waqt is-seduta tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju 2024 illi:

> ***Dr. Yana Bonello tiddikjara li fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat jiddikjara li trid tingieb l-ahjar prova rigward it-titolu jiddikjara li m'ghadux isostni fuqha ghaliex huwa sodisfatt bil-provi diga migjuba mir-rikorrenti.***

32. Din il-Qorti tinnota wkoll illi r-rikorrenti pprezentaw mar-rikors promotur certifikat mahrug mill-Identity Malta datat it-tnejn (2) t'Ottubru 2023 fejn jirrizulta illi l-fond in kwistjoni qatt ma kien dekontrollat u ghalhekk kif gustament jargumentaw ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet finali[25] pprezentata minnhom tali lokazzjoni taqa' taht l-effetti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta

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

[23] A fol. 106 intitolat "The Second Part" paragrafu 5
[24] Paragrafu 7 tal-affidavit tal-intimata a fol. 133 tal-process
[25] Paragrafu 16 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti a fol 172 tal-process

B. <u>L-Intimati Mario Camilleri et. dejjem imxew mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi</u>

33. L-intimati Camilleri eċċepew illi huma dejjem mxew mad-disposizzjonijiet tal-liġi, u m'għandhomx jsofru konsegwenzi ta' dan, u/jew jigu kkundannati responsabbli għad-danni;

34. Il-Qorti tirrikonoxxi illi huwa minnu illi l-intimati Mario Camilleri et. ma jistghux jwiegbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[26]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

35. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati Camilleri mhux sejrin jinżammu

[26] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

C. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

36. 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.*

37. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[27]:

> *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).*

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

> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

38. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

39. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[28] 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*

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

> *have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

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

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

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

social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti 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;

41. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

42. 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.*[29]

[29] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[30] 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 (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***[31] illi:

---

[30] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

[31] 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)

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***[32], *"[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."*;

43. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[33], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as

[32] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[33] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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;

44. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> 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.

45. 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-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[34]:

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'.

46. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum;

47. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[35] irriteniet illi:

40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm

---

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

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.

48. 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***[36]:

> *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-*

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

awment kien qiegħed jiġi kkalkolat 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.

49. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti u kienet tiġi pperċepita mill-aventi kawza taghhom, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera ezebit a fol 134 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' **€261.50 fis-sena**[37]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[38];

50. In oltre, ġialadarba l-intimati Mario Camilleri et. kienu diġa jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuti bħala inkwilini, 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[39] 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:

---

[37] A fol 146 tal-proċess

[38] A fol 154 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021, skont l-istima tal-Perit Tekniku, kien fl-ammont ta' **€10,105 fis-sena li sussegwentement giet korreguta mill-Perit Tekniku ghall-valur ta' €9,750.**

[39] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

51. 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-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[40]. 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 kienux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

52. Madanakollu, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxi 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;

53. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Infatti, jidher illi r-rikorrenti qed jirrikonoxxu illi ottjenew rimedju mill-2021 'il quddiem, stante illi fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, jitolbu stima tal-valur lokatizju sas-sena 2021[41]. Illi kif jirrizulta mill-affidavit tar-rikorrenti Anna Pace Moore li jinsab a fol. 151 tal-process ir-rikorrenti għamlu wkoll użu

[40] A fol 152 et. seq tal-proċess
[41] Vide verbal a fol 129 tal-proċess

mir-rimedju mogħti lilhom mil-liġi, stante illi ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.[42]

54. 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 sa mill-1987[43]. 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;

55. 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-*

[42] Ara Paragrafu 4 tal-affidavit tar-rikorrenti Anna Pace Moore a fol. 151 tal-process
[43] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 129 tal-proċess

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.

56. 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***[44]

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.

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

57. 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' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti 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;

58. 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 **mhux sodisfatt** 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 **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**.

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

59. 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;

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

61. Ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[45];

62. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond meritu tal-proceduri odjerni mill-genituri taghhom. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[46], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[47], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[48], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[49]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[50] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[51], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll intitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-aventi kawza taghhom u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi 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;

63. Din il-Qorti rat ir-rikors, l-atti kollha li jinsabu annessi mal-istess rikors ossija dikjarazzjonijiet *causa mortis* u kuntratti ta' divizjoni [52] u kif ukoll n-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti (a fol.169 *et seq.* tal-process) fejn hemm indikat is-sehem ta' kull rikorrent f'din il-proprjeta' in kwistjoni ossija nofs ta' sehem indiviz kull wiehed.

64. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, mhux sejjer jingħata kumpens minn Mejju 2021 'il quddiem;

---

[45] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 129 tal-proċess
[46] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[47] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[48] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[49] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[50] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[51] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[52] li jinsabu a fol. 3 et seq. tal-process

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

66. Skont il-**Perit Tekniku David Pace** [53], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 942
1992	1996	€ 1,548
1997	2001	€ 2,768
2002	2006	€ 3,708
2007	2011	€ 6,263
2012	2016	€ 6,063
2017	2020	€ 8,035
2021		€ 9,750 [54]
	Ammont Globali	**€ 148,350**

67. 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***[55], qalet illi:

[53] Vide rapport tal-Perit Tekniku David Pace a fol 152 *et seq* tal-proċess.
[54] Dan il-valur lokatizzju gie ikkorregut mill-Perit Tekniku fir-risposti tieghu in eskussjoni u ghalhekk l-valur lokatizzju mnizzel fit-tabella fir-rapport tieghu minflok €10,105 gie kkorregut ghal €9,750 filwaqt illi l-valur tal-fond gie kkorregut minn €404,200 ghal €390,000 ara risposta ghad-domanda numru 12 a fol. 167 tal-process
[55] 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, saru xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku da parti tal-

Avukat tal-Istat[56] illi, fil-fehma tal-Qorti ġew risposti[57] b'mod sodisfaċenti. Jigi osservat illi l-Perit Tekniku fir-risposta tieghu ghad-domanda in eskussjoni bin-numru tnax (12) li tirreferi ghal valur lokatizju tas-sena 2021 imnizzla fit-tabella li tinsab a fol. 154 tal-process huwa jikkoreggi ruhu u jghid illi "*Il-figura trid tigi ikkorregiuta ghal €390,000 bil-valur lokatizju ta' €9,750.*"

Talba għall-ħatra ta' periti perizjuri ma saretx. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

68. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[58] illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **€4,435.02[59];**

69. 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-*

[56] Ara verbal tas-seduta tat-28 ta' Gunju 2024 u nota b'domandi in eskussjoni pprezentata mill-Avukat tal-Istat fit-28 ta' Gunju 2024 li tinsab a fol.162 tal-process
[57] Ara risposti tal-Perit Tekniku a fol. 166 *et seq*. tal-process ipprezentati minnu fil-5 t'Awwissu 2024
[58] a fol 134 *et seq* tal-proċess
[59] Bil-**kera annwali** ta' €58.23 (ossija Lm25) mis-sena 1987 sas-sena 1996; €81.52 (ossija LM35) mis-sena 1997 sas-sena 2007; €85 mis-sena 2008 sas-sena 2009; €185 mis-sena 2010 sas-sena 2013, €250.50 mis-sena 2014 sas-sena 2015; €253.50 mis-sena 2016 sas-sena 2018 u €261.50 mis-sena 2019 sas-sena 2021.

> *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)]

70. 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***[60]:

> *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*

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

found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is

> *intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[61] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[62], 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."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **<u>€4,435.02</u>;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€148,350</u>**;

---

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

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 148,350 – 30% għall-interess ġenerali = €103,845

€ 103.845 – 20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri =€83,076

€ 83,076 - €4,435.02 kera perċepita =

€78,640.98

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tmienja u sebghin elf, sitt mija u erbghin Ewro u tmienja u disghin centezmu (€ 78,640.98)** liema ammont ghandu jigi diviz bejn ir-rikorrenti f'ishma ugwali bejniethom.

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

72. 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;

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

E. Spejjeż Ġudizzjarji

74. 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 interament mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i. **<u>Tilqa'</u>** 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-intimati Mario Camilleri et. għall-fond numru tlett mija u wieħed u disgħin (391), "Stella", fi Triq Rue D'Argens, Gzira 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) **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**.

ii. **<u>Tilqa'</u>** t-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti 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-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **tmienja u sebgħin elf, sitt mija u erbgħin Ewro u tmienja u disgħin centezmu (€ 78,640.98**) 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;

iii. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Mario Camilleri et. 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