PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **781/2021 AD**

JOSEPH BUGEJA (Passaport Malti numru 1119188)

NAZZARENO BUGEJA (K.I. 0235459M)

FILOMENA SAMMUT (K.I. 221464M)

NATHALIE GALEA (K.I.289559M)

JOSEPH FARRUGIA (PASSAPORT MALTI NUMRU 1050892)

ANTHONY FARRUGIA (K.I. 829053M)

CARMELO FARRUGIA (K.I. 851652M)

FRANCIS SAVIOUR FARRUGIA (K.I. 558656M)

PATRICK FARRUGIA (K.I. 412968M)

MARY AZZOPARDI (K.I. 71255M)

PATRICK BUGEJA, CHARLES BUGEJA, JOSEPH BUGEJA,

PHYLLIS BUGEJA, MICHAEL BUGEJA, ANTHONY BUGEJA,

JOSEPHINE MICALLEF, MARYANNE SANT,

u ANTHONY SANT

VS

1. AVUKAT TAL-ISTAT

2. JOE BARTOLO (K.I. 1071945M), martu TESSIE BARTOLO (K.I. 908948M) u binhom IVAN BARTOLO (K.I. 415069M) ghal kull interess li jista' jkollu

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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 t-tnejn (2) ta' Dicembru 2021, **Joseph Bugeja et** ippremettew:

a) *Illi l-esponenti huma proprjetarji f'ishma differenti ta' parti diviza tal-fond bin-numru 49 (gja 57), fi Triq San Gwann, Mosta.*

b) *Illi l-antekawza tal-esponenti, Antonio Bugeja, kien akkwista parti diviza tal-fond in kwistjoni mill-eredita tal-genituri tieghu Gio Maria Bugeja u Maria Bugeja nee' Camilleri, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Emanuele Agius datat 12 ta' Jannar 1946 (***Dok NB1***).*

c) *Illi sussegwentement, l-istess Antonio Bugeja akkwista zewgt ikmamar mill-fond mertu tal-kawza internament markati wiehed u tnejn, minghand l-ahwa Camilleri, permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat 25 t'April 1981, in atti tan-Nutar Dr Antoine Agius.*

d) *Illi mal-mewt ta' Antonio Bugeja fis-17 ta' Dicembru 1993 (***Dok NB2***) u ta' martu Filomena Bugeja fid-9 ta' Settembru 2006 (***Dok NB3***), tliet ishma minn hamsa (3/5) tal-parti diviza tal-imsemmi fond, ddevolvew b'mod indiviz fuq uliedhom ossia kwinta (1/5) parti kull wiehed fuq l-esponent Joseph Bugeja u Nazzareno Bugeja u ohthom Carmela*

*Farrugia (illum mejta) filwaqt li zewg ishma minn hamsa (2/5) iddevolvew b'mod indiviz fuq in-neputijiet taghhom, ossia kwinta parti (1/5) indiviza bejn l-esponenti Patrick Bugeja, Charles Bugeja, Joseph Bugeja u Phyllis Bugeja u kwinta parti (1/5) indiviza bejn l-esponenti Michael Bugeja, Anthony Bugeja, Josephine Micallef, Maryanne Sant u Anthony Sant. Dawn it-trasferimenti saru permezz tat-testment unica charta tal-konjugi Antonio u Filomena Bugeja datat 22 ta' Jannar 1972 in atti tan-Nutar Dr Rosario Frendo Randon, kif jidher fid-Dikjarazzjonijiet ta' Trasferiment Causa Mortis tat-22 t'Awwissu 1994 (**Dok NB4**) u tas-6 ta' Marzu 2007 (**Dok NB5**).*

e) *Illi finalment, mal-mewt ta' Carmela Farrugia fit-2 ta' Dicembru 2017, sehemha mill-fond in kwistjoni, ossia kwinta parti (1/5) indiviza, iddevolva fuq uliedha l-esponenti Filomena Sammut, Nathalie Galea, Joseph Farrugia, Anthony Farrugia, Carmelo Farrugia, Francis Saviour Farrugia, Patrick Farrugia u Mary Azzopardi, permezz ta' testment pubbliku datat 11 t'Ottubru 2013, in atti tan-Nutar Dr Anthony Abela, kif jidher fid-Dikjarazzjoni ta' Trasferiment Causa Mortis tal-25 ta' Lulju 2018 (**Dok NB6**).*

f) *Illi b'hekk illum-il gurnata, il-parti diviza tal-fond mertu tal-kawza, tappartjeni lir-rikorrenti b'mod indiviz fis-segwenti ishma, ossia:-*

i. *Kwinta parti (1/5) tappartjeni lill-esponenti Joseph Bugeja;*
ii. *Kwinta parti (1/5) tappartjeni lill-esponenti Nazzareno Bugeja;*
iii. *Sehem minn ghoxrin (1/20)jappartjeni lill-esponenti Patrick Bugeja;*
iv. *Sehem minn ghoxrin (1/20) jappartjeni lill-esponenti Charles Bugeja;*
v. *Sehem minn ghoxrin (1/20) jappartjeni lill-esponenti Joseph Bugeja;*
vi. *Sehem minn ghoxrin (1/20) jappartjeni lill-esponenti Phyllis Bugeja;*
vii. *Sehem minn hamsa u ghoxrin (1/25) jappartjeni lill-esponenti Michael Bugeja;*
viii. *Sehem minn hamsa u ghoxrin (1/25) jappartjeni lill-esponenti Anthony Bugeja;*
ix. *Sehem minn hamsa u ghoxrin (1/25) jappartjeni lill-esponenti Josephine Micallef;*
x. *Sehem minn hamsa u ghoxrin (1/25) jappartjeni lill-esponenti Maryanne Sant;*
xi. *Sehem minn hamsa u ghoxrin (1/25) jappartjeni lill-esponenti Anthony Sant;*
xii. *Sehem minn erbghin (1/40) jappartjeni lill-esponenti Filomena Sammut;*
xiii. *Sehem minn erbghin (1/40) jappartjeni lill-esponenti Nathalie Galea;*
xiv. *Sehem minn erbghin (1/40) jappartjeni lill-esponenti Joseph Farrugia;*

xv. *Sehem minn erbghin (1/40) jappartjeni lill-esponenti Anthony Farrugia;*
xvi. *Sehem minn erbghin (1/40) jappartjeni lill-esponenti Carmelo Farrugia;*
xvii. *Sehem minn erbghin (1/40) jappartjeni lill-esponenti Francis Saviour Farrugia;*
xviii. *Sehem minn erbghin (1/40) jappartjeni lill-esponenti Patrick Farrugia; u*
xix. *Sehem minn erbghin (1/40) jappartjeni lill-esponenti Mary Azzopardi.*

g) *Illi l-fond in kwistjoni jinsab mikri lill-konvenuti Joe Bartolo u martu Tessie Bartolo li ghal snin shah ilhom jokkupaw l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiggedded ex lege bla prospett ta' terminazzjoni.*

h) *Illi prezentament l-intimati qed ihallsu l-kera irriżorja ta' mitejn u ghaxar Euro (€210) fis-sena, ossia l-minimu stabilit mil-ligi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.*

i) *Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk ricenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-principju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setghet qatt teccedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi ta' fond kieku kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu, 1914.*

j) *Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-antekawza taghhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta, tenut kont tal-fatt li bil-ligi, dak li setghu u li kienu effettivament jircievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010.*

k) *Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tigi awmentata kull tliet snin b'zidiet irrizorji ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili, Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghab-bazi tal-Indici ta' Inflazzjoni, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar, 2022. Ghalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-ingustizzji li l-ligijiet tal-kera kienu qed joholqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjeta, l-istess Att bl-ebda mod ma ghamel gustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess ligi, l-intimati Bartolo nghataw il-jedd li jibqghu jirrisjedu fil-fond.*

l) *Illi ricentement, is-sitwazzjoni trangat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021 li permezz tieghu, l-esponenti, qua sidien, inghataw il-jedd li jipprocedu kontra l-intimati Bartolo sabiex il-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh. Irid jinghad pero' li din iz-zieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti ghad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, ghalkemm dan l-Att kompla taffa l-ingustizzji gravi li kienu vigenti sa*

qabel l-introduzzjoni tieghu, l-awment xorta wahda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuh.

m) *Illi b'dan il-mod, l-esponenti gew u effettivament ghadhom qed jigu pprivati mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom, minghajr mhu qed jinghataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jippercepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.*

n) *Illi tali privazzjoni tal-proprjeta' tikkostitwixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

o) *Illi l-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI tal-2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setghux jawmentaw il-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq, minhabba li dak li effettivament setghu jircievu kien limitat bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta'Malta.*

p) *Illi ghad illi l-Istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu pero' jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlahaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li l-proprjeta tieghu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuh, u l-interess tas-socjeta in generali u li b'din l-ingerenza, is-sid ma jkunx assoggettat ghal disproportionate burden.*

q) *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha l-okkazjoni tikkummenta f'kazijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li individu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni.*

r) *Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet Ghigo vs Malta deciza fis-26 ta'Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel stante li kien jircievi biss hamsa u hamsin Euro (€55) fis-sena bhala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet Fleri Soler et. vs Malta moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fudamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif gara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet Franco Buttigieg & Others vs Malta, deciza fil-11 ta' Dicembru 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet Albert Cassar vs Malta, deciza fit-30 ta'Jannar, 2018.*

s) *Illi fis-sentenza surriferita ta' Fleri Soler et. vs Malta, il-Qorti ssenjalat li:*

t) *“Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a “legitimate aim” in the “general interest”, but* ***there must also be “a reasonable relation of proportionality” between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the individual’s property. That requirement is expressed by the notion of a* ***“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 funadamental rights”****.*

u) *Illi in vista tal-kazistika surriferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib li rrikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali taghhom kif sancit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

v) *Illi inoltre, b’sentenza deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta’ Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta, gie deciz ukoll li, f’kaz simili bhal dan, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta’ ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta’ Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

w) *Illi fid-dawl ta’ dan, l-esponenti ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f’ammonti sodisfacenti ghat-telf minnhom subit, kif gie deciz mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet Albert Cassar vs Malta, deciza fit-30 ta’ Jannar, 2018 u Franco Buttigieg & Others vs Malta, deciza fil-11 ta’ Decembru, 2018.*

x) *Illi l-kawza odjerna qed tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta’ Dicembru, 2020, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirrizervaw id-dritt li jipprocedu b’kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewreopea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huma sofrew tul iz-zmien sas-sena 2020, b’rizerva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXIV tal-2021 jigi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta’ Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

y) *Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b’dawn il-fatti u ghal dan il-ghan qed jigi anness affidavit tal-esponenti Anthony Farrugia (****Dok NB7****).*

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

i. *Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti qed jaghtu lok ghal tigdid ta' kirja ope legis lill-intimati Bartolo tal-fond bin-numru 49 (gja 57) fi Triq San Gwann, il-Mosta, bil-konsegwenza li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom;*

ii. *Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghhom bin-numru 49 (gja 57) fi Triq San Gwann, il-Mosta u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk taghtihom r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz dikjarazzjoni li l-initimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjoniet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni;*

iii. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-ghaxra (10) ta' Dicembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Gimgha erbgha (4) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata l-ghaxra (10) ta' Jannar 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a) *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti rridu jġibu prova:*
   i) *tat-titolu tal-fond 49 ġia 57, Triq San Ġwann, il-Mosta; u*
   ii) *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġgetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di piu' r-rikorrenti għandhom iġġibu prova ta' meta l-kirja ġiet konċessa**;*

b) *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

c) *Illi fir-rigward tat-tieni talba u dwar l-ilment mibni fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, 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 magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

d) *Illi **safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea**, din l-Onorabbli Qorti **m'għandix tieħu kont tas-snin qabel l-1987**;*

e) *Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrent huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

f) *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-*

rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

g) *Illi ma hemm ebda ksur tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

h) *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

i) *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

j) *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

k) *Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrent tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

l) *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi*

fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

m) *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

n) *Illi b'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistaw jitolbu li jieħdu lura l-post u ma ġġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini Bartolo ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;*

o) *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, **b'dana li l-ewwel talba u kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha**;*

p) *Illi b'referenza għat-tieni talba, kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul*

fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet ***tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

q) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'ogni każ li il-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċċepixxi illi tali hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorenti għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi u għaldaqstant ċertament ma jistax jingħad illi t-tħaddim ta' dawn l-artikoli qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom;*

r) *Illi ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ* ***l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt****. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

s) *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali,* ***it-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti*** *ma tistgħax tintlaqa';*

t) *Illi inoltre, fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija[1];*

[1] Vide Alexander Caruana u Melanie Caruana vs Doris Zarb et deċiża nhar it-28 ts' April 2021 mill-Qorti Kostituzzjonali

u) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. B'risposta datata l-għoxrin (20) ta' Jannar 2022, l-intimati **Joe Bartolo et.** ecceppew:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u dan għar-raġunijiet segwenti:

a. *Illi fl-ewwel lok, l-initmata Tessie Bartolo mietet fit-3 ta' Awwissu 2019, Għaldaqstant, il-kawża hekk kif inhi impostata hija irritwali u m'għandhiex tipproċedi qabel ir-rikorrenti jirregolaw irwieħom.*

b. *Illi fit-tieni lok mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikors prommotur m'huwiex ċar u konċiż iżda għandu xejra iktar ta' nota ta' sottomissjonijiet milli ta' rikors kostituzzjonali. Mhux biss, iżda r-rikors promotur jikkontjeni kawżali u talbiet kontradittorji u konfliġenti. Fuq naħa, f'paragrafu 23 tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qed jgħidu illi qiegħdin illimitaw din il-kawża "għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2020" iżda mbagħad fit-tieni talba tagħhom, l-istess rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni. Illi għal din ir-raġuni, dan ir-rikors għandu jiġi miċħud bħala null.*

c. *Marbut ma' dan, l-esponenti jirrilevaw illi fit-tieni talba tar-rikorrenti, ir-rikorrenti ma jindikawx liema huma dawk id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li l-intimati m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuqhom. Qegħdin jimpunjaw il-Kap 69 in toto. Lanqas ma huma qegħdin jiddistingwu bejn il-Kap 69 kif kien qabel l-emendi li saru permezz tal-Att XXVIII tal-2019 u permerzz tal-Att XXIV tal-2021 u kif inhu illum. Mhux biss iżda f'din it-talba qegħdin jimpunjaw il-"liġijiet tal-kera viġenti", kollha kemm huma. Għaldaqstant, ir-rikorrenti għamluha*

impossibbli sabiex l-esponenti jifhmu ezatt il-pretensjoni mertu ta' din il-kawza u jiddefendu din il-kawza u ghaldaqstant, anke f'dan ir-rigward, ir-rikors promotur hu irritwali.

d. *Lli fit-tielet lok, l-esponenti jirrilevaw illi fir-rikors taghhom l-atturi indikaw illi huma qed jirriservaw id-dritt li jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXIV tal-2021. Issa, l-Att XXIV huwa att li fost affarijiet ohra jemenda l-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) billi introduca l-Artikolu 4A illi jipprovdi mekkanizmu ta' kontinwazzjoni ta' kirja ta' dar t'abitazzjoni suggett ghal test dar il-mezzi tal-inkwilin. Dan l-artikolu gdid jirregola wkoll l-awment tal-kera li ghandu japplika. Izda dan ir-rimedju ma jistax jinghata jekk din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-tieni talba ta' dan ir-rikors u taghmel dikjarazzjoni l "l-itimat ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibghu jokkupaw il-fond in kwistjoni". Illi huwua car illi r-rikorrenti ma jafux liema triq ghandhom jaqbdu ru dan in kontravenzjpno tal-principju electa una via non datur recursus ad alteram. Illi ghal din ir-raguni, dan ir-rikors ghandu jigi michud bhala null.*

e. *Illi fir-raba' lok, u minghjar pregudizzju ghall-premess, mill-provi prezentati mar-rikors promotur jirrizulta illi ma kien hemm ebda tentattiv ta' awment tal-kera da parti tar-rikorrenti la b'talba bonarja maghmula direttament lill-konvenuti, la bi stedina ghall-medjazzjoni skond il-Kap 474 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas b'talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Ghaldaqstant jidher illi r-rikorrenti ghandhom ghad-dispozizzjoni taghhom tlett rimedji ordinarji ghad-dispozizzjoni taghhom, liema rimedji ordinarji huma ghadhom ma ezawrewx. Ghaldaqstant ukoll, l-esponenti jissottomettu bil-qima illi din l-azzjoni hija intempestiva u din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita l-gurisdizzjoni taghha.*

f. *Illi fil-hames lok, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi huma ma jahtu ghal ebda vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi kif ser*

jintwera' fil-mori tal-kawza, huma dejjem ghamlu uzu mill-jeddijiet taghhom, hekk kif jirrizultaw mil-ligi vigenti fiz-zmien rilevanti, fil-qies li jmiss. Lanqas ma gie allegat xi ksur ta' ligi, ksur ta' kuntratt jew agir kolpuz jew doluz da parte taghhom. Ghal din ir-raguni wkoll, l-esponenti ghandhom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez a karigu tar-rikorrenti.

g. *Illi fis-sitt lok, fil-mertu, u minghajr ghall-premess in kwantu t-talba hija bbazata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dina hija mproponibbli u da ghaliex l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqa' sew fit-tifsira tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-eccezzjoni li dan joffri. Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Mary Lourdes Cilia Scapellato vs Avukat tal-Istat et. tal-1 ta' Dicembru 2021. Ghal din ir-raguni wkoll, l-esponenti ghanhdom jigu lliberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez a karigu tar-rikorrenti.*

h. *Illi fis-seba' lok, l-esponenti jaqblu mal-eccezzjonijiet moghtija mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tieghu ghall-istess rikors prezentata fl-10 ta' Jannar 2022, u jaghmluhom taghhom ghall-fini u effetti kollha tal-ligi.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

7. Waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta' Mejju 2022, filwaqt illi r-rikorrenti cedew il-kawza fil-konfront tal-intimata Tessie Bartolo u talbu illi l-kawza titkompla fil-konfront tal-intimati l-ohra stante illi fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom l-intimati Bartolo nformaw illi Tessie Bartolo kienet ilha mejta mit-tlieta (3) t'Awwissu 2019, l-intimati Bartolo rtiraw l-ewwel eccezzjoni taghhom. Fl-istess seduta r-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 sad-data tal-prezentata tar-rikors. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr. Konrad Xuereb, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-hamsa u ghoxrin (25) ta' Lulju 2022 u debitament maħluf fir-registru tal-Qorti fl-erbatax (14) ta' Novembru 2022. Sussegwentement fuq talba tal-intimat Avukat tal-Istat maghmula waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Marzu 2023 gie pprezentat rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku fit-tletin (30) ta' Mejju 2023 u debitament mahluf fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu 2024;

9. Ir-rikorrenti, permezz ta' rikors datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Frar 2024, talbu korrezzjoni sabiex kull fejn fir-rikors promotur hemm referenza ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jigi minflok sostitwit bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema talba giet milqugha b'digriet datat id-disgha (9) t'April 2024, u l-intimati nghataw ghoxrin (20) gurnata sabiex jipprezentaw l-eccezzjonijiet ulterjuri taghhom jekk jkun il-kaz;

10. B'risposta ulterjuri datata ghoxrin (20) ta' Mejju 2024, **<u>l-Avukat tal-Istat</u>** eccepixxa ulterjorment:

   a) *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*
      a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond 49 ġia 57, Triq San Ġwann, il-Mosta u*
      b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;***

   b) *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u ta**l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

   c) *Illi mingħajr preġudizzju, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;*

*d) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ukoll, ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018** cioè, l-**1 ta' Awwissu, 2018;***

*e) Illi jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

f) Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti għandha il-possibilita' li titlob reviżżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li tieħu lura l-pussess tal-propjeta' tagħha;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

11. B'risposta ulterjuri datata sitta (6) ta' Gunju 2024, l-intimat **<u>Joe Bartolo</u>** eċċepixxa:

Illi peress li t-talbiet kif korretti issa jirrelataw mal-Ordinanza li Tnehhi Kontroll tad-Djar, Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti jirrilevaw illi permezz tal-Att XXVII tal-2018 (Sostitwit bl-att XXIV tal-2021) gie introdott l-Artikolu 12B illi jipprovdi mekkanizmu ta' kontinwazzjoni ta' kirja ta' dar t'abitazzjoni suggett ghal test dwar il-mezzi tal-inkwilin. Dan l-artikolu gdid jirregola wkoll l-awment tal-kera li ghandu japplika. Izda dan ir-rimedju ma jistax jinghata jekk din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-tieni talba ta' dan ir-rikors (hekk kif giet korretta) u taghmel dikjarazzjoni li "l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibghu jokkupaw il-fond in kwistjoni". Ghal din ir-raguni, din it-talba attrici partikolari xorta wahda m'ghandhomx jintlaqghu.

Illi magħdud ma' dan, il-bidla fir-rikors promotur minn wieħed li jitratta il-Kap 69 għal wieħed li jitratta il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ikompli jikkonferma dak li eċċepew l-esonenti fir-risposta tagħhom, u cioe' illi r-rikorrenti ma jafux liema triq għandhom jaqbdu u dan in kontravenzjoni tal-principju electa una via non datur recursus ad alteram.

Illi magħdud ma' dan ukoll, wara li ġiet ipprezentata il-kawża odjerna, ir-rikorrenti pprezentaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors numru 979/2021) illi fih talbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati sabiex jiġi deciz jekk dawn għandhomx jedd ikomplu l-kirja u fil-każ affermattiv, tiġi riveduta lkera dovuta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo. Dik il-kawża hija differita għas-sentenza in difetto d'ostacolo għal 10 ta' Ġunju 2024. Illi tkun xi tkun id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, din ma xejjen xejn mill-fatt illi l-esponenti ma jaħtu għal ebda vjolazzjoni tal-jedddijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi kif ser jintwera fil-mori tal-kawża, huma dejjem għamlu użu mill-jeddijiet tagħhom hekk kif jirriżultaw mil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien fil-qies li jmiss.

Magħdud ma dan, ir-rikorrenti setgħu jibbenefikaw mill-mekkaniżmu taħt l-Artikolu 12B tal-Kap 158 sa mill-2018. Iżda kien biss fit-2 ta' Diċembru tal-2021 li dawn irrikorrew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Illi l-esponenti ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi kagun ta' dan id-dewmien da parte tar-rikorrenti.

Għal dawn ir-raġunijiet ukoll, l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż.

Il-Qorti

12. Reġġħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Joseph Bugeja et** u d-dokumenti annessi miegħu, ossija kuntratt ta' diviżjoni datat it-tnax (12) ta' Jannar

1946 fl-atti tan-Nutar Dr. Emanuele Agius (**Dok. NB1**[2]); certifikat tal-mewt ta' Anthony Bugeja, missier ir-rikorrenti li miet fis-sbatax (17) ta' Dicembru 1993 (**Dok. NB2**[3]); certifikat tal-mewt ta' Filomena Bugeja, omm ir-rikorrenti li mietet fid-disgha (9) ta' Settembru 2006 (**Dok. NB3**[4]); dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Antonio, sive Anthony Bugeja ppubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela fit-tnejn u ghoxrin (22) t'Awwissu 1994 (**Dok. NB4**[5]); dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Filomena Bugeja ppubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Naomi Micallef Mugliette fis-sitta (6) ta' Marzu 2007 (**Dok. NB5**[6]); dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Carmela Farrugia (omm ir-rikorrenti Filomena Sammut, Nathalie Galea, Joseph Farrugia, Anthony Farrugia, Carmelo Farrugia, Francis Saviour Farrugia, Patrick Farrugia u Mary Azzopardi)**,** ippubblikata fl-atti tan-nutar Dottor Graziella Abela Gatt fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Lulju 2018 (**Dok. NB 6**[7]) u affidavit tar-rikorrent Anthony Farrugia datat it-tletin (30) ta' Novembru 2021 (**Dok. NB7**[8]);

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** u tal-intimati **Joe Bartolo et.** u kif ukoll r-risposti ulterjuri taghhom;

14. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tad-dsatax (19) ta' Mejju 2022[9], fejn inħatar il-Perit Dr. Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sad-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

15. Rat in-noti tal-intimati **Joseph Bartolo et** li gew ipprezentati *seduta stante* fis-sbatax (17) ta' Frar 2023 li permezz taghhom: (i) gie pprezentat l-affidavit tal-intimat Joseph Bartolo li jinsab a fol 131 tal-process flimkien mal-annessi dokumenti ossija kuntratt ta'akkwist ta' zewgt ikmamar bl-arja inkluza tal-fond in kwistjoni ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph

---

[2] A fol. 8 et seq tal-process
[3] A fol. 31 tal-process
[4] A fol. 32 tal-process
[5] A fol. 33 et seq tal-process
[6] A fol. 36 et seq tal-process
[7] A fol. 40 et seq tal-process
[8] A fol. 46 et seq tal-process
[9] A fol. 67 tal-process

Spiteri datat il-hamsa u ghoxrin (25) t'April 1985 (**Dok. JB1**) u valutazzjoni maghmula mill-Perit Michael Camilleri tal-kmamar proprjeta' tal-intimat Joseph Bartolo (**Dok. JB2**); u (ii) l-intimat **Ivan Bartolo** ddikjara illi huwa m'ghandux interess fil-kirja in kwistjoni[10];

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Dr. Konrad Xuereb** a fol 76 et seq tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Lulju 2022;

17. Rat in-nota pprezentata mill-intimati **Joe Bartolo et** fl-ghoxrin (20) ta' Frar 2023 bid-domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku[11];

18. Rat ir-risposta tal-Perit Tekniku ghad-domandi in esklussjoni tal-intimati Joe Bartolo et pprezentati fit-tlieta (3) ta' Marzu 2023[12];

19. Rat in-nota tal-intimat Avukat tal-Istat datata s-sebgha (7) ta' Marzu 2023 li permezz taghha saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku[13] u r-risposti moghtija mill-Perit Tekniku tal-ghaxra (10) ta' Marzu 2023[14] ;

20. Rat in-nota tal-intimat Avukat tal-Istat datata t-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu 2023 li permezz taghha gie pprezentat certifikat ta' Dekontroll (**Dok AS1**) li jinsab a fol 164 tal-process, li minnu jirrizulta illi l-fond in kwistjoni kien gie registrat bhala fond dekontrollat fl-ghaxra (10) ta' Gunju 1981;

21. Semghet ix-xhieda tal-Perit Tekniku Dr. Konrad Xuereb waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Marzu 2023[15];

22. Rat id-digriet mogħti minna stess waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Mejju 2023, illi permezz tiegħu ntlaqgħet it-talba tal-Avukat tal-Istat magħmula waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Marzu 2023, b'dana li estendiet l-inkarigu tal-Perit Tekniku sabiex jingħata l-valur tal-proprjeta' mertu tal-kawża u l-

---

[10] A fol. 146 tal-process
[11] A fol. 147et. seq tal-process
[12] A fol. 150 et. seq tal-process
[13] A fol. 155 et seq. tal-process
[14] A fol. 158 et seq tal-process
[15] It-traskrizzjoni tinsab a fol 168 *et seq* tal-proċess

valur lokatizju mingħajr il-kmamar li huma proprjeta' tal-inkwilin Joe Bartolo, u dan mill-1987 sa Mejju 2021;

23. Rat ir-rapport addizzjonali tal-**Perit Tekniku Dr. Konrad Xuereb** ipprezentat fit-tletin (30) ta' Mejju 2023, a fol 205 *et seq* tal-process;

24. Rat in-nota tar-rikorrenti **Joseph Bugeja et** datata hamsa (5) ta' Novembru 2024 li permezz taghha ġiet esebita kopja tad-decizjoni moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet *Joseph Bugeja et. vs Joe Bartolo et* (Rikors Numru 979/2021LC), a fol 286 *et seq* tal-process;

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti Joseph Bugeja et, datata l-hamsa (5) ta' Novembru 2024, a fol 296 *et seq* tal-process;

26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata t-tnejn u ghoxrin (22) ta' Jannar 2025, a fol 308 *et seq* tal-proċess;

27. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimat Joe Bartolo et datata t-tletin (30) ta' Jannar 2025, a fol 313 *et seq* tal-process;

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

29. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Titolu u l-Liġi Applikabbli</u>

30. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jgibu prova ċara tat-titolu tagħhom, u illi għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

31. Il-Qorti tinnota illi l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu ma baqax jinsisti dwar din l-eccezzjoni, u jissottometti illi mill-provi migjuba

mir-rikorrenti jinsab sodisfatt dwar it-titolu tar-rikorrenti: *"F'dan il-kaz l-esponent jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawza, u kif imfissra fid-dahla ta' din in-nota, li r-rikorrenti tassew ghandhom titolu fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza. Gie pruvat b'mod sodisfacenti li l-fond huwa soggett ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta."*[16];

32. Għaldaqstant din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

B. L-Intimati dejjem imxew mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi

33. L-intimat Joseph Bartolo, kemm fir-risposta originali tieghu u kif ukoll fir-risposta ulterjuri tieghu u fl-affidavit tieghu[17] jiddikjara illi huwa dejjem hallas il-kera skond il-ligi u li ghalhekk ma jaħti ghall-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem tas-sidien;

34. Il-Qorti tirrikonoxxi illi l-intimat Joseph Bartolo et. ma jistax jwieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtix 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***[18]:

> *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*

[16] Paragrafu 11 tan-nota t'osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat a fol 308 *et seq* tal-process
[17] A fol 131 *et seq* tal-proċess
[18] 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

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 Joe Bartolo et mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens**, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

C. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

36. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
[...]

37. F'dak illi jirrigwarda l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi dan il-Kapitolu fil-liġi huwa mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta[19], b'dana għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għalih. Madanakollu din il-Qorti rat illi l-kawża odjerna ġiet sussegwentement mibdula għal waħda fil-parametri tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk din il-Qorti sejra tindirizza biss l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat in kwantu tirreferi għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

38. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta', fil-parametri ta' dak permessibbli taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, b'dana għalhekk illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

39. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***Flavia Borg Bonaci et vs Avukat Ġenerali***[20], illi wkoll kienet tirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158:

> *Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta għalkemm lir-rikorrent ma tneħħilux kull dritt tiegħu bħala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta', għax*

[19] Para 5 tar-risposta għar-rikors promotur
[20] Rik Nru 62/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 13 ta' Jannar 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta' tagħhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk –*

> *"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat (art. 37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li:-*
>
> *"...ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub, b'mod obligatorju ... ..."*
>
> *38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta' "ta' kull xorta" mobbli u immobbli.*
>
> *39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt illi hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni,*

hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtieqU mill-proprjeta' tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-artikolu 5 tal-Kap 15 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

40. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[21], illi, għalkemm ma kinitx sentenza illi tirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158, xorta waħda ġew elenkati fiha prinċipji illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u

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

l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

41. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom (u għad għandhom) fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-inkwilini Bartolo bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

42. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

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

43. 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.

44. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza **Bradshaw and Others v. Malta**[22]:

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

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

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).

45. 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.*

46. 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**[23] 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

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

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 l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, u l-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

47. 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 qegħda tilmenta r-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;

48. 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;

49. 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.[24]

[24] 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**[25] 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**[26] illi:

---

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

[26] 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**[27], *"[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.";*

50. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[28], 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

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

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.

51. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu (u għadhom) proprjetarji tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, iżda per konsegwenza tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 5 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrenti ma kellhomx kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Dan aktar u aktar meta jiġi kkunsidrat il-fatt illi l-fond kien diġa mikri meta ġie akkwistat mir-rikorrenti, b'dana illi l-kirja ma kinitx għalhekk waħda skont kundizzjonijiet illi stabbilixxew huma. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma kienu proprjetarji u evenwtalment użufruttwarji;

52. Inoltre, minkejja illi huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, liema Att kellu effett fuq il-kirja in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[29]:

L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha

[29] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

53. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[30], fejn ġie ritenut illi:

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

54. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament

[30] 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)

peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

55. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

E. Ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

56. Fis-sitt (6) u s-seba' (7) paragrafi tar-risposta ulterjuri tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, ir-rikorrenti akkwistaw il-possibilita' illi jitolbu reviżjoni fl-ammont ta' kera u/jew il-possibilita' illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom. L-istess eċċezzjoni ġiet sollevata wkoll mill-intimati Bartolo fir-risposta ulterjuri tagħhom;

57. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma

jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

58. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[31]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis*

[31] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta',

aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

59. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[32], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

60. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimati Bartolo;

[32] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

61. Il-Qorti rat illi r-rikorrenti istitwew proċeduri fis-sena 2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema proċeduri ġew terminati fl-2024. Naturalment, iżda, il-fatt illi r-rikorrenti għażlu illi jirrikorru għal din il-via fl-2021, ma jfissirx illi ma ngħatax lilhom rimedju sa mill-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 sabiex jitolbu żieda fl-ammont ta' kera illi kien qed jitħallas, liema rimedju r-rikorrenti kienu fil-liberta' kollha illi jipprevalixxu ruħhom minnu;

62. Għaldaqstant, din il-Qorti **<u>taqbel mal-Avukat tal-Istat illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrenti l-possibilta' illi jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta', kif ukoll il-possibilta' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom</u>**;

63. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

64. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[33], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-*

[33] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.

65. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[34], f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

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 kellhux 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-

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

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.

66. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti eventwalment akkwistaw diversi rimedji, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrenti ġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għal deċenni sħaħ, b'dana għalhekk illi r-rimedji lilhom mogħtija kienu każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

67. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **<u>tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa minn Awwissu 2018</u>**, u konsegwentement <u>issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u> **<u>limitatament s'Awwissu 2018</u>**.

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

68. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

69. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdew jsofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ir-rikorrenti**;

70. 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[35];

71. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond bħala eredi universali tal-ġenituri rispettivi taghhom. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, inter alia, fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[36], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[37], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[38], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[39]***, Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[40] *u* ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[41], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-ġenituri 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;

72. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, mhux sejjer jingħata kumpens **minn Awwissu 2018 'il quddiem**;

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

74. Skont il-**Perit Tekniku Dr. Konrad Xuereb**[42], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2018 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

---

[35] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 67 tal-proċess
[36] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[37] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[38] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[39] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[40] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[41] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[42] Vide rapport tal-Perit Tekniku a fol 205 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 955
1992	1996	€ 1,567
1997	2001	€ 2,798
2002	2006	€ 3,747
2007	2011	€ 5,909
2012	2016	€ 5,614
2017	2018	€ 8,106
	Ammont Globali	**€ 119,162**

75. 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***[43], qalet illi:

> *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).*

[43] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *"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 mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku u fuq talba tal-Avukat tal-Istat gie wkoll prezentat rapport ulterjuri. Din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapporti 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;

76. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, ma jirriżultax mill-atti illi gie pprezentat ktieb tal-ircevuti tal-kera izda fl-affidavit tar-rikorrent Anthony Farrugia huwa jsemmi l-fatt illi l-inkwilini jhallsu s-somma annwali ta' €210 (**Dok. NB7** a fol. 46 et seq tal-process), filwaqt illi fin-nota t'osservazzjonijiet taghhom ir-rikorrenti jhejju

tabella[44] fejn jindikaw li l-kera mhallsa matul is-snin mis-sena 1987 sas-sena 2021 kienet fis-somma globali ta' **<u>€3,459.80</u>**;

77. 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)]*

78. F'dak illi jirrigwarda l-quantum tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kkompensata 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***[45]:

---

[44] A fol 303 tal-proċess

[45] 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***,

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

---

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)

> *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).*

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"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."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€3,459.80**;

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€119,162**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 119,162 – **30% għall-interess ġenerali** = € 83,413.40
€ 83,413.40 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 66,730.72
€ 66,730.72 - **€ 3,459.80 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 63,270.92**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u sittin elf, mitejn u sebgħin Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€63,270.92);**

80. 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 li danni non-pekunjarji ma jintirtux;

81. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet gia spjegati aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

G. **Spejjeż Ġudizzjarji**

82. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kienux 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 fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

83. Madanakollu, in vista tal-fatt illi kieku r-rikorrenti ghamlu ricerka taghhom sew, qabel l-intavolar tar-rikors odjern, dwar i) jekk il-fond kienx dekontrollat o meno u ii) dwar il-fatt illi parti mill-fond in kwistjoni jappartjeni lill-intimati u lil terzi kienu jigu evitati spejjez ulterjuri tal-Perit Tekniku u delungar tal-kawza, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom ibatu wkoll ftit mill-ispejjeż ġudizzjarji;

84. Din il-Qorti sejra għalhekk tordna illi r-rikorrenti jħallsu parti waħda minn sitta (1/6) tal-ispejjeż ġudizzjarji, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ir-rimanenti ħames partijiet minn sitta (5/6).

Decide

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

i. **Tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti, billi tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrol tad-Djar ossia l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joe Bartolo et għall-fond numru disgha u erbghin (49) gja numru sebgha u hamsin (57) fi Triq San Gwann, Mosta, **limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018**;

ii. **<u>Tilqa’ *in parte*</u>** t-tieni talba rikorrenti, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrol tad-Djar ossia l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joe Bartolo et għall-fond numru disgha u erbghin (49) gja sebgha u hamsin (57) fi Triq San Gwann, Mosta bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta’ Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) **<u>limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>**;

iii. **<u>Tilqa’</u>** t-tielet talba 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 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta 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;

iv. **<u>Tilqa’</u>** r-raba’ talba rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta’ **tlieta u sittin elf, mitejn u sebgħin Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€63,270.92)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta’ **sitt elef Ewro (€6,000);**

v. **<u>Tilqa’</u>** l-hames talba rikorrenti 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;

vi. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu in kwantu għal parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti u ħames partijiet minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur