PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 602/2021 MS

Francis sive Frank Micallef, Maria Rita sive Marita Vella, Joseph Micallef, Raymond Saliba u Gabriel Saliba

Vs.

L-Avukat tal-Istat; u Salvina Fenech għal kull interess li jista’ jkollha

Illum, 17 ta’ Marzu, 2025

Kawża Numru: 3K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-22 ta’ Settembru 2021 li bih wara li ppremettew kif ġej:

> Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjetà ossia l-fond
> 37, St Mary, Triq San Ġwann, Gharghur. (Dok. 'A')

L-inkwilina Salvina Fenech ilha tokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taht titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk l-intimata baqghet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u thallas biss kera ta' €290 fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l- artikolu 1531ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il- proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel dahal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill- intimata Fenech li tibqa' tgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall- perjodu indefinit.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal- pussess tal-istess fond. Għaldaqstant gew privata mill-proprjeta' taghhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal- ghejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir- rikorrenti.

Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet taghhom ġew miksura 1-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġew privata, mingħajr ma ngħataw kumpens gust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom

l-istess rikorrenti għaddew biex jitolbu lil din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

> 1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew u vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom fond 37, St Mary, Triq San Gwann, Gharghur bi vjolazzjoni tal- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (1-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> 2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir- rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba precedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;
>
> 3.Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;
>
> 4.Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;
>
> 5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;
>
> Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-22 t'Ottubru 2021[1], li biha huwa qal hekk:

> 1. Illi in vena preliminarji ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-fond mertu ta` din il-kawza u cioé ta' 37, Triq St Mary, Triq San Ġwann, Għargħur. Illi mid-dokumenti preżentati mar-rikors promotur ma jidhirx li hemm ebda referenza għar-rikorrent Gabriel Saliba u ma hemm l-ebda referenza ukoll għal fond konċernat. Illi magħdud ma dan ir-rikorrenti iridu jġibu prova tal-kirja li qiegħdin jirreferu għalih fir-rikors tagħhom;

[1] Fol.16.

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar ‘l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont l-**ewwel Arikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

4. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu m'hijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

5. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

6. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: ”*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.”* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: ”*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun*

ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

7. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-**Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009** jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

8. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009,** tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

9. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej 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. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

10. Illi r-rikorrenti m'għandhomx raġun iqajmu l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma

jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

3. Rat ir-risposta li ġiet preżentata mill-intimata Fenech fit-28 t'Ottubru 2021[2], li permezz tagħha hija eċċepiet hekk:

1. ILLI preliminarjament, l-esponenti mhiex il-leġittima kuntradittriċi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tagħhom u għaldaqstant hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, <u>il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat</u>.

2. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit u b'rabta mal-punt preċedenti, għal kull buon fini jiġi imfakkar illi l-emendi fil-Liġi tal-Kera li daħlu fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Ġunju li għadda (2021) - Att XXIV tal-2021 ossia l-Att Dwar Ir-Riformi tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati - jikkonfermaw li r-rikorrenti ma jistgħux jiżgombraw lill-esponenti mill-fond mikri filwaqt illi huma għandhom rimedju li bih jistgħu jippreżentaw rikors quddiem il-Bord Li Jirregola L-

[2] Fol.20.

Kera fejn jitolbu reviżjoni tal-ammont tal-kera inkella żgumbrament, dejjem wara li jkun sar it-test tal-mezzi mill-istess Bord, applikabbli f'każijiet bħal dawn.

3. ILLI fid-dawl tal-emendi suriferiti illi daħlu fis-seħħ riċentament, ir-rikorrenti lanqas biss kellhom jinvolvu lill-esponenti f'dina l-kawża stante illi t-talbiet li jikkonċernaw lill-esponenti huma inammissibbli u mhux ġustifikati hekk kif ser jiġi spjegat fil-preżenti u wkoll provat tul dina l-kawża.

4. ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi ***qui sui jure utetur neminem laedere videtur*** u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.

5. ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjeta` u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li bdiet fl-Elf Disa' Mija Sebgha u Tmenin (1987). Hawn jingħad illi fil-fond in kwistjoni l-esponenti dejjem għamlu spejjeż fih biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huma obbligati li jwettqu tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sidien tal-istess fond.

6. ILLI bla preġudizzju għas-sueċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokol Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.

7. ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhiex tbati ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-

esponenti għamlet u għadha tagħmel sa llum hu li tosserva il-Liġijiet tal-pajjiż.

8. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.

Salv' eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

4. Rat ix-xiehda miġbura u d-dokumenti eżebiti kif ukoll l-atti fl-intier tagħhom;

5. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tinqata';

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża mibdija mir-rikorrenti sabiex jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan b'konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[3] (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala «l-Ordinanza») fir-rigward ta' kirja li teżisti favur l-intimata Fenech dwar il-fond urban bin-numru sebgħa u tletin (37) bl-isem "St Mary", fi Triq San Ġwann fil-Għargħur (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala «il-Fond»).

8. Mill-provi akkwiżiti jirriżultaw is-segwenti fatti:

   i. b'testment magħmul fl-4 t'Ottubru 1982 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard[4], Gio Maria Micallef u martu Maria Carmela Micallef, filwaqt li ħassru u rrevokaw it-testmenti kollha preċedenti tagħhom, ħallew lil xulxin reċiprokament l-użufrutt fuq l-assi kollha rispettivi tagħhom, lill-uliedhom Maria Rita, Francis, Joseph u Maria Dolores sive Doreen aħwa Micallef. Ir-rikorrenti jgħidu li b'hekk huma kisbu sest indiviż tal-Fond li kien jappartjeni lil missierhom[5];

[3] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[4] Fol.30.
[5] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Francis Micallef, a fol.41, kif ukoll id-denunzja tas-suċċessjoni, senjatament fol.167.

ii. Maria Carmela Micallef mietet fil-31 t'Ottubru 2006[6], filwaqt li żewġha miet fid-29 ta' Ġunju 1988[7];

iii. b'kuntratt magħmul fl-4 t'April 2007 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat[8], l-aħwa Giuseppe u George Micallef ittrasferew b'titolu ta' donazzjoni lir-rikorrenti Francis sive Frank Micallef, Maria Rita sive Marita Vella, Joseph Micallef kif ukoll lil Maria Dolores sive Doreen mart ir-rikorrent Raymond Saliba, erba' kwinti indiviżi jew kull sehem verjuri li jista' jkollhom mill-Fond, fost beni oħrajn. Fuq dan l-att jingħad li l-Fond kien inxtara mid-donaturi flimkien ma' ħuthom Angelo, Filomena, Maria u John Mary b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Emmanuele Pio Debono tat-12 t'Ottubru 1945[9];

iv. Angelo Micallef miet ġuvni u intestat[10] fit-8 ta' Frar 1985[11], u b'hekk intiret mill-ħames ħutu l-oħra. Filomena Micallef mietet xebba u improle fil-11 ta' Lulju 1999 u b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri fit-28 ta' Frar 1985, innominat bħala eredi tagħha lil ħutha George, Gużeppi u Maria[12]. Maria Micallef mietet ukoll xebba u improle fil-11 ta' Jannar 2000, u b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri fit-28 ta' Frar 1985, hija nnominat lil ħutha d-donaturi George u Joseph Micallef u lill-oħtha Filomena bħala werrieta tagħha[13]. Peress illi Filomena Micallef ippremorjiet lill-oħtha u ma kellhiex dixxendenti, sehmha għadda favur iż-żewġ werrieta l-oħra b'akkrexximent;

v. Maria Dolores sive Doreen Saliba mietet f'data li ma tirriżultax, u s-suċċessjoni tagħha tidher li kienet regolata minn testment pubbliku magħmul fis-26 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Marco Burlò[14], li bih innominat bħala werriet tagħha lil żewġha r-rikorrent Raymond Saliba, filwaqt li b'titolu ta' legat, ħalliet lill-istess żewġha l-jedd ta' użufrutt fuq il-proprjetà immobbli kollha tagħha li tkun kisbet b'wirt jew b'donazzjoni, u lill-ulied li jitwieldu miż-żwieġ tagħha mal-istess rikorrenti it-titolu ta' proprjetà għera fuq kull proprjetà immobbli li tkun kisbet b'wirt jew b'donazzjoni;

---

6 Fol.172.
7 Fol.166.
8 Fol.102.
9 Fol.107.
10 Fol.116.
11 Fol.115.
12 Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar John Spiteri fid-29 ta' Novembru 1999 (fol.117).
13 Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar John Spiteri fit-13 t'April 2000 (fol.135).
14 Fol.8.

vi. ingħad li l-Fond inbena madwar ħamsa u erbgħin sena qabel bdiet din il-kawża, u nkera lill-intimata Fenech xi ħames snin wara li nbena[15]. L-intimata Fenech xehdet fl-1 ta' Novembru 2024 u qalet li ilha tlieta u ħamsin sena tgħix fil-Fond, u dejjem ħallset lir-rikorrenti Francis Micallef u qablu liz-zijiet tiegħu[16];
vii. fis-sena 2019, l-intimata Fenech kienet għadha qed tħallas kera fis-somma ta' €290 fis-sena, li nġabret minn George Micallef. L-istess ammont inġabar għas-sena 2020 mir-rikorrenti Francis Micallef[17];
viii. b'sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-16 ta' Diċembru 2022, wara r-rikors bin-numru 657/2021 NB, il-kera ġiet awmentata għal €3,000 fis-sena.

9. Mill-provi li ġew imressqa, il-Qorti hija sodisfatta illi l-Fond jappartjeni lir-rikorrenti. Irriżulta li s-sehem akkwistat minn missierhom intiret minnhom fis-sena 1988, soġġett għall-użufrutt ta' ommhom sakemm din mietet fl-2006. Fis-sena 2007, ir-rikorrenti kisbu l-ishma rimanenti mingħand iz-zijiet tagħhom b'donazzjoni, kif fuq indikat. Għalhekk mhux fondata s-sottomissjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat dwar is-sehem ta' George Micallef, billi jirriżulta li sehmu inkiseb mir-rikorrenti permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni preċitat.

10. B'danakollu, jirriżulta wkoll li s-sehem ta' Doreen Saliba, għalkemm tħalla b'legat lill-binha r-rikorrent Gabriel Saliba, huwa soġġett għad-dritt t'użufrutt favur żewġha r-rikorrent Raymond Saliba, li huwa wkoll werriet tagħha. Hija ġurisprudenza kostanti issa dik li żżomm li meta proprjetà immobbli milquta b'kirja li taqa' taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza tkun soġġetta għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn deprivazzjoni tad-drittijiet tiegħu, u mhux is-sid għeri. Għalhekk ir-rikorrent Gabriel Saliba m'għandux *locus standi* f'din il-kawża. Il-fatt li ma ġiex ippreżentat l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* mhux ta' xkiel għall-prosegwiment tal-kawża dwar is-sehem indiviż li kellha Doreen Saliba, billi ġie eżebit minflok it-testment tagħha, li huwa l-aqwa prova dwar is-suċċessjoni tagħha. B'danakollu, il-fatt illi ma saritx prova tad-data tal-mewt se jkollu konsegwenzi oħrajn kif se jingħad aktar 'il quddiem.

---

[15] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Francis Micallef, a fol.41.
[16] Fol.191.
[17] Fol.11.

11. Il-Qorti hija wkoll sodisfatta li l-Fond huwa mikri u ilu mikri lill-intimata Fenech sa minn snin twal ilu, u li din il-kirja saret għal skopijiet ta' residenza bil-konsegwenza li tinsab milquta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

Ikkunsidrat:

12. Illi l-intimata Fenech teċċepixxi li hija m'hijiex leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti.

13. Il-Qorti jidhrilha li għalkemm hu minnu li teżisti ġurisprudenza li tassew tirriserva għall-Istat fid-diversi dikasteri u manifestazzjonijiet tiegħu il-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet fejn jiġu allegati vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali (ad eċċezzjoni ta' xiljiet ta' trattament inuman u degradanti li jsiru abbażi tal-artikolu 36 tal-Kostituzzjoni[18]), madanakollu huwa wkoll rikonoxxut mill-istess ġurisprudenza illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, jeżistu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jiġu ċitati bħala intimati. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[19] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittūri ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

14. Illi għalhekk il-persuni li jitqiesu leġittimi kuntraditturi f'azzjoni dwar vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali m'humiex biss entitajiet tal-Istat jew enti pubbliċi, iżda

[18] Ara f'dan is-sens ***Carmelo sive Charles Buttigieg vs. Albert Mizzi bħala Chairman noe*** (Qorti Kostituzzjonali, 9 t'Ottubru 1989 – Kollezz. Vol.LXXIII.i.119).
[19] 7 ta' Diċembru 1990.

possibilment anke individwi privati, li l-interess tagħhom fil-fatti li jkunu jikkostitwixxu l-qofol tal-kawża jkun indisputat. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti qed jilmentaw li d-dispożizzjonijiet tal-liġi li fuqhom l-intimata Fenech għal diversi snin straħet għat-titolu tagħha jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom. Għalhekk l-intimata Fenech għandha interess li tkun ċitata f'din il-kawża, sabiex kull eventwali ġudizzju (kompriż dak dwar jekk il-kirja tagħha hijiex tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza) jkun jikkostitwixxi stat fil-konfront tagħha, u sabiex ukoll hija jkollha l-opportunità sħiħa li tinstema' fuq kwistjoni li dwarha għandha interess dirett.

15. Din l-eċċezzjoni għalhekk hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

16. Niġu issa għall-meritu.

17. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.

> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[20]

18. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[21]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[22].

19. Huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

20. L-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien

[20] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[21] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[22] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

21. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

22. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimata Fenech u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-Fond kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-intimata Fenech baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti ġew deprivati mit-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizja teknika eżegwita fuq ordni ta' din il-Qorti.

23. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimata Fenech il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, tkompli tokkupa dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lis-sidien rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-

element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata kienet tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

24. Illi kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta***[23]:

> 57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited *above, § 50*, and *Amato Gauci*, cited above, § 57).
>
> 58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and *Broniowski*, cited above, § 151).
>
> 59. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.
>
> 60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the

[23] Applikazzjoni Nru 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

> applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.
>
> 61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, *mutatis mutandis*, see *Amato Gauci*, cited above, § 62 and *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, *mutatis mutandis*, *Statileo v. Croatia*, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

25. Fid-deċiżjoni ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016) intqal:

> 54. Fir-rigward din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-iStat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalita' stante li toħroġ mill-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-iStati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalita' naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u minn naħa l-oħra l-valur lokatizzju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġjunta mill-ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizzju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjeta\` in ġenerali u d-dritt tal-proprjeta\` tar-rikorrenti.
>
> 55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom…

26. Din il-Qorti ssib li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma ttaffiet xejn, u baqgħet tippersisti bl-istess mod kif kienet qed tippersisti qabel dawn l-emendi. L-awmenti effettwati fil-kera pagabbli kienu bla ebda konsegwenza ta' xejn, u ż-żmien li fih is-sid seta' jittama li jieħu ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira. Ġie preservat id-dritt tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki preservat id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

27. Għalhekk il-Qorti qed issib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

28. Din il-vjolazzjoni ċertament li baqgħet tippersisti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Tenut kont tal-fatt illi l-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[24].

29. Dan qed jingħad bla preġudizzju għall-pretensjonijiet li r-rikorrenti diġà ddeduċew permezz ta' azzjoni separata quddiem din il-Qorti, kif diversament presjeduta, u liema pretensjonijiet jirrigwardaw lanjanzi li huma qed jagħmlu fil-konfront tar-rapport imħejji mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera[25].

30. B'din is-sentenza, qed jiġi deċiż biss li kien hemm vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti mis-sena 2007 sas-sena 2021, f'liema waqt ġie introdott rimedju li kien jintroduċi l-

[24] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023).
[25] Ara l-verbal magħmul mid-difensuri tar-rikorrenti fl-1 ta' Novembru 2024 (fol.189).

element ta' proporzjonalità li kien nieqes. Kull kwistjoni dwar il-mod kif dak ir-rimedju ġie kondott u eżerċitat qed jitħalla għalhekk impreġudikat.

Ikkunsidrat:

31. Jonqos biss għalhekk li jiġi likwidat kumpens sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjonijiet kkonstatati f'din is-sentenza.

32. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** u ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

33. Mill-perizja teknika estiża f'dawn l-atti fuq ordni tal-Qorti[26], jirriżulta li l-Fond kellu l-valur lokatizju hawn taħt mogħti fis-suq ħieles:

Snin	**Ammont**
1987-1991	€3,535
1992-1996	€4,955
1997-2001	€6,950

[26] Fol.53. Għalkemm l-inkarigu lill-perit tekniku ingħata b'effett mis-sena 2007 sas-sena 2021, il-perit tekniku ta l-valur lokatizju b'effett mis-sena 1987. Iżda ħadd mill-kontendenti ma lmenta li l-perit tekniku eċċeda l-inkarigu mogħti lilu, u għalhekk il-Qorti se tuża r-riżultanzi mir-rapport tekniku biex tagħti kumpens anki għaż-żmien li ġie qabel is-sena 2007, la darba minn dawn ir-riżultanzi tirriżulta vjolazzjoni anki għal dak il-perijodu.

2002-2006	€9,745
2007-2011	€13,670
2012-2016	€19,175
2017-2020	€21,512
2021[27]	€2,937
Total:	€82,479

34. Issa l-ammont riferibbli għas-snin bejn 1987 u 2006 huwa dovut lir-rikorrenti biss in kwantu għal sest indiviż, bħala werrieta ta' missierhom u ta' ommhom l-użufruttwarja. Dan iġib għalhekk €4,197. Ma' dan l-ammont trid tiżdied is-somma ta' €57,294, li jirrappreżenta l-valur lokatizju għas-snin 2007 sa 2021. B'kollox għalhekk €61,491.

35. Għalhekk mill-ammont totali ta' €61,491 l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €34,435. Minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li r-rikorrenti irċevew għaż-żmien rilevanti. Mill-provi prodotti, jirriżulta li l-ammont ta' kera li kellu jkun pagabbli mill-inkwilini[28] kellu jammonta kumplessivament għal madwar €5,460. Għalhekk il-kumpens pekunjarju li huwa mistħoqq mir-rikorrenti jammonta għal €28,975.

36. Għal kull bon fini, l-Qorti ttenni li l-kumpens dovut b'rabta mas-sehem ta' Doreen Saliba jmiss lir-rikorrenti Raymond Saliba, bħala werriet tagħha u bħala użufruttwarju dwar sehmha mill-Fond.

37. Ma' dan l-ammont, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti għalihom innifishom. Fid-deċiżjoni ***Joseph Mary sive Joseph Duca et vs. Reno Farrugia et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 3 ta' Frar 2023) ġie osservat hekk:

> 84. Dwar id-danni morali din il-qorti tapprezza li l-liġijiet li jikkontrollaw it-tiġdid tal-kiri ma kinux jgħaxxqu wisq lir-rikorrenti bħala sidien il-kera għaliex dawn il-liġijiet kellhom l-effett li jżommuhom milli jieħdu lura l-post għall-użu personali tagħhom u milli jitolbu l-kera li riedu. Telf ta' qligħ jew ta' flus

[27] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

[28] Kellu jkun pagabbli fis-sens li qed jiġu kompriżi wkoll l-awmenti li għalihom kellhom jedd ir-rikorrenti skont l-Att X tal-2009. Jekk ir-rikorrenti ma talbux il-ħlas ta' dawn l-awmenti huwa nuqqas tagħhom li għalih m'għandux jagħmel tajjeb l-Istat.

> però mhux bilfors iwasslu għal tbatija, tferfir jew taqtigħ il-qalb. Sensjazzjonijiet dawn, li ġeneralment jitqiesu bħala konsiderazzjonijiet fl-għoti tad-danni morali;
>
> 85. Il-qorti tifhem li wieħed għandu jqis dawn is-sura ta' danni meta jeżistu ċirkostanzi fejn it-tiġrib konvenzjonali jwassal għal niket kbir, uġiegħ jew tbatija, sew jekk filforma fiżika sew jekk mentali. Għallinqas minn kif taraha l-qorti mhux għaliex instab li kien hemm ksur konvenzjonali allura bilfors ġew imġarrba danni morali. Fl-opinjoni tal-qorti d-danni morali għandhom jingħataw biss jekk jintwera bil-provi li dawn tabilħaqq ġew imġarrba;
>
> 86. Bħalma d-danneġġjat huwa mitlub jipprova d-danni pekunjarji, hekk ukoll huwa mitlub li jipprova d-danni morali, jekk huwa jkun qiegħed ifittixhom jew jippretendihom. Ir-regoli dwar il-provi tad-danni jgħoddu mhux biss għall-kawżi ċivili normali iżda jgħoddu wkoll għall-kawżi marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem[29]

38. Din il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, kif ukoll fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ma ġabu ebda prova dwar l-effetti tad-deprivazzjoni subita fuq il-ħajja tagħhom, tqis li s-somma ta' €1,500 huwa l-kumpens dovut taħt dan il-kap lir-rikorrenti. Dan huwa pagabbli lir-rikorrenti Micallef u Vella, u mhux ukoll lir-rikorrenti Saliba. Il-ġurisprudenza llum stabbilit li dan il-forma ta' kumpens ma jintiritx, u la darba ma saret ebda prova dwar meta mietet Doreen Saliba, il-Qorti m'hijiex f'pożizzjoni li tillikwida kumpens morali lis-suċċessuri tagħha.

39. Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn huma inkompatibbli ma' dak miżmum f'din is-sentenza;

(ii) tiċħad it-talbiet sa fejn dawn saru mir-rikorrenti Gabriel Saliba;

(iii) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti l-oħrajn billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fir-rigward tal-proprjetà tagħhom imsemmija f'din is-sentenza, ġew leżi d-

[29] Ara wkoll ***Patricia Curmi et vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 18 ta' Novembru 2024).

drittijiet fundamentali tagħhom b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet imsemmija f'din is-sentenza tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, kif ukoll tal-Att X tal-2009, liema vjolazzjonijiet waqfu mal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

(iv) tilqa' t-tieni talba biss billi tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas tal-kumpens li se jiġi likwidat f'din is-sentenza;

(v) tilqa' t-tielet talba billi tillikwida (i) id-danni pekunjarji spettanti lir-rikorrenti fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf disa' mija ħamsa u sebgħin Ewro (€28,975), u (ii) id-danni mhux pekunjarji spettanti biss lir-rikorrenti Francis sive Frank Micallef, Joseph Micallef u Maria Rita sive Marita Vella fis-somma ta' ħames mitt Ewro (€500) kull wieħed;

(vi) tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat f'din is-sentenza lir-rikorrenti, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vii) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur