QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa 26 ta’ Marzu, 2025

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 158/2023 MH

Numru: 2

Claude Buhagiar bħala kuratur ta’ missieru Joseph Buhagiar kif awtorizzat b’digriet datat 13 ta’ Frar 2023 bin-numru 289/2023 u b’digriet tal-5 ta’ Ġunju 2024 l-atti ġew trasfużi f’isem Claude Buhagiar u Ramon Buhagiar stante l-mewt ta’ Joseph Buhagiar

vs

L-Avukat tal-Istat u Joseph Gafa’

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent tat-30 ta’ Marzu 2023** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *" Illi l-esponenti huwa s-sid tal-propjetà 'Saint Angelo', Saint John Street, Fgura liema fond wirtu minn għand missieru Angelo Buhagiar li miet fit-8 ta' Lulju 1982, liema wirt ġiet debitament denunzjat skont id-dokument hawn anness u mmarkat bħala DOK C.*

2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 16 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (DO+K D) dan il-fond imbgħad ddevolva fuq ir-rikorrenti;*

3. *Illi meta l-esponenti wiret l-fond de quo, dan kien diġa mikri lill-intimat Joseph Gafa' jew lill-predeċessuri tiegħu fit-titlu bħala residenza ordinarja, liema kera nbidiet qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995;*

4. *Illi l-inkwiln igawdi minn protezzjoni tal-kera antika, u dan billi:*

a) *Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.".*

b) *Illi permezz tal-Att X tal-2009, l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 jgħid li għal kera li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju,1995 iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont. Din il-kera kellha tiżdied kull tlett snin skond artikolu 13 tal-Kap 158 bl-ewwel awment isir fil-1 ta' Jannar 2013.*

c) *Illi bl-operazzjoni tal-artikolu 4 tal-Kapitolu 69 fiż-żmien rilevanti, kienet diffiċli ħafna, jew kważi impossibbli għar rikorrenti li jieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tiegħu, u r-rikorrenti kellu bilfors jaċċetta l-kera miżera kif kienet hekk stabilita mil-liġi;*

d) *Illi minkejja l-fatt li daħlu fis-seħħ emendi bl-Att X tas-sena 2009, dawn "..l-emendi ma kinux biżżejjed la darba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-*

suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021." (Concetta Grech vs Avukat tal-Istat et, Rik. Kost. 60/2020, deċiża fil-ta' Marzu 2022);

e) *Illi skond l-emendi fil-liġi li ġew fi-seħħ f'Ġunju 2021 permezz ta' att XXIV tal-2021, permezz ta' artikolu 4A(2) tal-Kap 69, il-massimu tal-kera li jista' jiġi stabbilit mill-Bord huwa ta 2% tal-valur tal-fond u tali mekkaniżmu huwa ferm inqas mill-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq liberu;*

5. *Illi mis-sena 1982, il-kera irriżorja li r-rikorrenti rċieva minn għand l-intimat Joseph Gafa' hija s-segwenti, u dan skond l-irċevuti tal- kera annessi u mmarkati bħala DOK E*

Minn	*Sa*	*Kera fis-sena*
1982	*16/9/2010*	*Lm30 (€70)*
*17/9/2010**	*12/9/2017*	*€186**
12/9/2017	*13/3/2020*	*€246*
14/3/2020	*14/9/2022*	*€320*

**bl-operazzjoni tal-Att X 2009*

6. *Illi minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 kif kienu fi-seħħ qabel 1 ta' Ġunju 2021, id-drittijiet tal-esponenti għad-dgawdija tal-possedimenti tiegħu kif sanċiti f'artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ġew u għadhom qed jiġu vjolati stante li l-inkwilin sa issa gawda minn security of tenure u inoltre' ma kienx possibbli għall-esponenti li jitħallas kera ekwivalenti għall-prezz tas-suq għal iktar minn erbgħin (40) sena;*

7. *Illi kemm il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) kif ukoll din l-Onorabbli Qorti esprimew ruħhom diversi drabi dwar din il-materja fejn ripetutament ġie stabilit li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu fejn l-Istat, permezz tal-liġijiet viġenti, ma żammx bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u dik tal-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, cioe' tas-sidien, u dan bi ksur tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

8. *Illi fil-kawża quddiem il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem* ***Cauchi v. Malta*** *(Appl Nru 14013/19), il-QEDB tat linji gwida dwar l-għoti ta' kumpens għal-vjolazzjoni fuq riferuti, liema*

*linji gwida ġew adottati f'diversi sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019,/1), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018,/1) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018,/1) lkoll deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021; **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021; **Benjamin Testa et vs. L-Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 68/2018) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021), **Concetta Grech vs Avukat tal-Istat et** (Rik. Kost. 60/2020,/1), deċiża fil-ta' Marzu 2022, u oħrajn.*

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. ***Tiddikjara** illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Liġijiet viġenti ossija l-Att X tal-2009, dawn il-liġijiet qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat fir-rigward tal-fond 'Saint Angelo', Saint John Street, Fgura u għalekk ġew, u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Konsegwentement **tiddikjara** li r-rikorrenti huwa ntitolat għad danni pekunarji u non-pekunarji minħabba li għal iktar minn erbgħin (40) sena ġew u għadhom qiegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tiegħu.*

3. ***Tillikwida** d-danni pekunarji u non-pekunarji, liema likwidazzjoni għandha tieħu in konsiderazzjoni kemm tal-leżjoni ġja sofferta kif ukoll tal-piż eċċessiv li r-rikorrenti ser jkollu jibqa' jġorr tenut kont tad-differenza tal-valur lokatizju tal-fond de quo fis-suq miftuħ u l-valur lokatizju riżultanti mill-mekkaniżmu veljanti taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. ***Tikkundanna** lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti dawn id-danni hekk likwidati bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata ta' din il-kawza sad-data tal-pagament effettiv.*

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Joseph Gafa' tat-8 ta' Ġunju 2023**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1) "Illi l-esponent jirrisjedi fil-fond Saint Angelo, Saint John Street, Fgura flimkien ma martu Giovanna Gafa (KI 0240441M) u ibnu Andrew Gafa (KI 0645863M) b'titolu ta' kera validu u protett bid-dispożizzjonijiet tal-liġi;

2) Illi l-esponent qed igawdi minn kirja protetta mill-liġi u dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandux ikun ikkundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m' għandux ikun iċ-cittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat;

3) Illi fir-riward tal-ilment tal-attur li kien u għadu qed isofri leżjoni ta' drittijiet fundamentali, jiġi eċċepit li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ġie kreat rimedju effettiv li r-rikorrent jista' jagħmel użu minnu billi jistitwixxu il-kawża appożita ai termini tal-artikolu 4 u 4A tal-Kap. 69 tal-liġijiet tal-Malta quddiem il-Bord li jirregola l-Kera b'talba għall-awment tal-kera u dan sabiex jintlaħaq il-fair balance li r-rikorrent qed jallega li huwa nieqes;

4) Illi peress li permezz tal-Att XXIV tal-2021 ġie kreat rimedju effettiv, din l-Onorabbli Qorti f'każ li ssib leżjoni ta' xi drittijiet fundamentali tal-bniedem għandha tillimita r-rimedju tagħha sa dikjarazzjoni jew in pessima ipotesi l-ordni għall-ħlas ta' kumpens, liema kumpens kif ġia eċċepit m'għandu qatt jagħmel tajjeb għalieh l-esponent u dan hekk kif biex l-allegat leżjoni tiġi rimedjata mil-llum 'il quddiem hemm proċedura stabbilita bil-liġi u dikjarazzjoni li l-inkwilin m'għandux jibqa jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġi mhux meħtieġa u/jew ġustifikata.

5) Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin u għaldaqstant jekk xi darba kien hemm leżjoni ta' drittijiet fundamentali din ċertament li m'għadiex tissussisti.

[1] Fol 65 et seq

6) Illi fir-rigward tal-ilment li 2% tal-valur kummerċjali ma jikkostitwux dħul xieraq għar-rikorrent, jiġi eċċepit illi kienu diversi l-Qrati kemm dawk nostrana u kemm il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi saħqu illi biex jinħalaq fair balance mhux neċessarjament li s-sid idaħħal ir-rata tas-suq u dan tenut kont tad-dritt tal-istat li jagħmel użu minn propjeta privata għal skop soċjali.

7) Illi ir-rimedju ai termini ta' Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tant hu adekwat li l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha Camilleri vs Avukat Ġenerali et (deċiża 6 ta' Ottubru 2020 – 113/2018/1), li hija deċiżjoni dwar artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li huwa identiku għar-rimedju introdott fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021, tipprovdi illi "Il-qorti għalhekk taqbel 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."

8) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn jolqtu lill-intimat Joseph Gafa u l-familja tiegħu.

9) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent minn issa nġunt in subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tad-9 ta'Ġunju 2023**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

*1. "Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jrid iġib **l-aħjar prova rigward it-titolu** li għandu fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jrid iġib prova tal-**ftehim tal-kirja** fuq il-fond inkwistjoni;*

*2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrent għandu wkoll jindika **d-data preċiża** ta` meta ġiet konċessa l-kirja u jrid iġib prova li din **il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);***

[2] Fol 68 et seq

3. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija* **intempestiva** *stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrent setgħa jużufruwixxi ruħu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo u jawmenta l-kirja;*

4. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi* **qabel ma hu kellu titolu** *fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Inoltre, tajjeb li jingħad li fir-rigward tal-ilment dwar l-allegata lezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti ma tistax tikkunsidra perjodi ta' żmien qabel it-30 ta' April 1987 u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta stess;*

5. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju, il-kuratur li qiegħed jidher f'din il-kawża f'isem ir-rikorrent Joseph Buhagiar, u ċjoe' ibnu Claude Buhagiar, irid iġib prova li hu għandu partikolarment l-awtorizzazzjoni sabiex jiftaħ il-kawża odjerna u li r-rikorrent Joseph Buhagiar kien luċidu biżżejjed sabiex jiġi infurmat b'din il-kawża u juri r-rieda tiegħu li tinfetaħ din il-kawża kostituzzjonali skont il-Liġi;*

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

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

tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

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

10. *Illi jingħad li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

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

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

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

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

15. 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 saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

16. Illi fir-rigward tar-raba' talba, u f'kull każ fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

17. 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-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-31 ta' Mejju 2021, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

18. Salv eċċezzjonijiet 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 ġaladarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent."

Rat in-Nota tar-rikorrenti tad-29 t'Ottubru 2024[3] permezz ta' liema rtiraw it-talbiet tagħhom fil-konfront biss tal-intimat Joseph Gafa' stante li ġie nieqes fil-11 ta' Mejju 2024 u ċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati lis-sidien[4].

Rat il-provi mressqa u s-sottomissjonijiet magħmula;

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Dr. Konrad Xuereb dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

[3] Fol 201
[4] Fol 199 et seq

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti, bħala sidien tal-fond bl-isem "Saint Angelo", Triq San Ġwann, Fgura, jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Ir-rikorrent Claude Buhagiar xehed dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża. Ta wkoll dettalji dwar fatti marbuta mal-kirja in kwistjoni u spjega r-raġunijiet li wasslu lir-rikorrenti sabiex jintavolaw il-proċeduri odjerni.

2. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Dr. Konrad Xuereb** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sal-2023.

4. Il-perit tekniku wieġeb għal xi domandi in eskussjoni li sarulu mill-avukat tal-Istat.

5. Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[5] **-**

> *"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*
>
> *Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova*

[5] Rik 988/08

determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, 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 ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata 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).”*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Dr. Konrad Xuereb fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B. <u>Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat</u>

Fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ġie sollevat il-punt li r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova -

- tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża;
- tal-ftehim tal-kirja;
- tad-data meta l-istess kirja ġiet konċessa;

- li l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar it-titolu, fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, dwar il-prova tat-titolu l-Qorti hija sodisfatta li din saret. Ġie muri li Joseph Buhagiar kien wiret il-fond in kwistjoni flimkien ma' ħutu wara l-mewt ta' missierhom fl-1982. Sussegwentement Joseph Buhagiar akkwista l-fond sħiħ permess tal-att ta' diviżjoni tas-16 ta' Frar 1987 u wara mewtu fis-16 ta' Jannar 2024, il-fond għadda għand ir-rikorrenti wliedu qua eredi universali tiegħu. L-atti notarili relattivi huma esebiti in atti.

L-Avukat tal-Istat fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu wkoll iddikjara ruħu sodisfatt bil-prova li saret.

Dwar il-prova tal-ftehim tal-kirja u d-data li minnu bdiet l-istess, għalkemm ma ġiex esebit formalment xi kuntratt ta' kirja, jirriżulta li din il-kirja kienet fis-seħħ sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Mhux biss xehed ir-rikorrent Claude Buhagiar dwar il-kirja, imma dan jirriżulta wkoll mil-logs u mill-irċevuti tal-ħlasijiet tal-kera magħmula mill-istess inkwilin.

Il-kirja hija għalhekk waħda protetta mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-kirja bdiet qabel l-1995.

Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

It-tielet eċċezzjoni hija ormai sorvolata stante l-mewt ta' Joseph Gafa' u għalhekk **il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.**

Fil-ħames eċċezzjoni jingħad li l-kuratur Claude Buhagiar li ntavola l-kawża f'isem ir-rikorrent Joseph Buhagiar, għandu jġib prova tal-awtoriżżazzjoni sabiex jiftaħ il-kawża odjerna u li r-rikorrent Joseph Buhagiar kien luċidu biżżejjed

sabiex jiġi infurmat b'din il-kawża u juri r-rieda tiegħu li tinfetaħ din il-kawża kostituzzjonali skont il-Liġi.

Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti esebew kopja legali tad-digriet tal-Qorti relattiv a fol 7 et seq. Di piu' u fi kwalunkwe każ, fil-mori tal-kawża miet Joseph Buhagiar u kwindi r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tiegħu per via di successione.

Il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames eċċezzjoni.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara illi minħabba l-operazzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma sofrew u għadhom qegħdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

> *"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.*
>
> *Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-*
>
> *"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .*
>
> *.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."*
>
> *Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.*
>
> *Fis-sentenza ta`* ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*
>
> *"56. Any interference with property must also satisfy* the requirement *of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck*

where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore 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; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the 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, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

…. "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" … the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"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 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. 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).”

Fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-

rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *inghad illi:*
'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is- sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'rent-control schemes and restrictions on the 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'. (ara ***Hutten-Czapska v. Poland*** *(GC),*

no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u ***Bittó and Others v. Slovakia****, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *illi:*

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni ***Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 inghad illi*

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *(QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'*

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu

> *aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.*
>
> *Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.*
>
> *Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."*

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tallum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tallum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilin Joseph Gafa' matul il-perjodu tal-kirja kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi mpunjati u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Dr. Konrad Xuereb fir-rapport tiegħu m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, matul il-perjodu li fih kienet fis-seħħ il-kirja (almenu sa ma daħal l-Att XXIV tal-2021 kif ser jingħad) kien hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrenti ser ikollhom id-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera setgħet tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u kienu ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid seta' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja;

4. Ingħad hekk fil-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-20 t'Ottubru 2022 -**

> *"50.* ***L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:*
>
> *3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4. (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet:*
>
> *(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;*
>
> *(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*
>
> *51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet* ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et****:*
>
> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'."*

5. F'dawn iċ-ċirkustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż

sproporzjonat u nġust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħha min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li matul il-perjodu li fih il-kirja kienet fis-seħħ l-inkwilina (u l-predeċessuri tagħha) ottemperaw ruħhom mal-obbligi tal-liġi *qua* inkwilini u ħallsu dak minnhom dovut, ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti.

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel talba kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 16 u mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

<u>*Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti*</u>

L-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Kif ingħad fis-suespost, il-provenjenza tat-titolu ta' Joseph Buhagiar ġejja mill-wirt ta' missieru u eventwalment, huwa akkwista t-titolu sħiħ fuq il-proprjeta' in kwistjoni fis-16 ta' Frar 1987 permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni u kwindi qabel ma daħlet fis-seħħ f'Malta l-Konvenzjoni.

Joseph Buhagiar miet fis-16 ta' Jannar 2024 u Claude Buhagiar u Ramon Buhagiar huma l-eredi universali tiegħu[6].

Il-Qorti hija konsapevoli tal-fatt li m'hemmx ġurisprudenza uniformi dwar jekk werrieta bħal dawn ir-rikorrenti msemmija jistgħux jilmentaw għall-perjodi qabel ma saru sidien ta' dik il-parti tal-proprjeta' mertu tal-kawża.

[6] Fol 122 et seq

Hemm każijiet li fihom il-Qorti qieset li l-leżjoni seħħ u r-risarċiment huwa dovut biss mid-data li fiha r-rikorrent ikun wiret il-proprjeta'[7] u każijiet oħrajn fejn il-Qrati qiesu li r-rikorrent jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu u kwalunkwe leżjoni tad-drittijiet fundamentali u riżarċiment għandhom ikopru l-perjodu anteċedenti u ċioe' minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti[8].

Din il-Qorti sejra ssegwi l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-proċeduri fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et deċiż fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ingħad hekk -

> *"Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*

Dan ir-raġunament reġa' ġie konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** fejn ingħad hekk –

> *"Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta'*

---

7 **Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et** – 15.07.2021RM, **Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et** - 30.06.2021RM, **Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et** – 22.09.2021LM, **Pintley Maria v Avukat tal-Istat et** – 16.06.2021LM

8 **Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et** – 16.09.2020TA, **Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et** – 30.01.2020JRM, **Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et** – 21.11.2019FD

drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti Claude u Joseph Buhagiar ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjeta' in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lil missierhom stante li huwa meqjus li huma daħlu fiż-żarbun ta' missierhom bħala eredi.

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ser jitqies li beda jseħħ mit-30 t'April 1987 'il quddiem.

<u>Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti</u>

Għalkemm il-kirja mertu tal-kawża ġiet fi tmiemha mal-mewt tal-inkwilin Joseph Gafa' fil-11 ta' Mejju 2024, il-Qorti tinnota li fil-frattemp ġew introdotti emendi bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 li huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

Ingħad hekk fil-każ **Maria Stella Mifsud vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Marzu 2023 –**

> *"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".*
>
> *35. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019). Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti." (Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019)."*

Il-Qorti tirrileva li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għall-ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li **mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom b'rabta mal-fond**.

L-ewwel talba tar-rikorrenti sejra għalhekk tiġi milqugħa sas-27 ta' Mejju 2021.

Fid-dawl tal-konklużjonijiet suesposti, sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn sebgħa sa għaxra (ħlief safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021) kif ukoll l-eċċezzjonijiet erbatax u ħmistax filwaqt li se tilqa' l-eċċezzjonijiet numru erbgħa u minn ħdax sa tlettax.

D. RIMEDJU

Permezz **tat-tieni talba** r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma intitolati għad-danni pekunarji u non-pekunarji għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom li huma u l-predeċessur tagħhom sofrew għal aktar minn erbgħin sena.

Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konklużjonijiet raġġunti b'rabta mal-ewwel talba, din **it-tieni talba timmerita li tiġi akkolta pero' limitatament għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sas-27 ta' Mejju 2021.**

Fit-tielet u r-raba' talba r-rikorrenti qed jitolbu l-likwidazzjoni u ħlas ta' tali kumpens.

Dawn it-talbiet ser jintlaqgħu kif ser jingħad.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

> *"Illum-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 mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mit-30 t'April 1987 sat-27 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Dr Konrad Xuereb –

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €475.36

Mill-1988 sal-1991 - €2,852

Mill-1992 sal-1996 - €5,845

Mill-1997 sal-2001 - €10,440

Mill-2002 sal-2006 - €13,975

Mill-2007 sal-2011 - €22,040

Mill-2012 sal-2016 - €20,940

Mill-2017 sal-2020 - €24,188

Mill-1 ta’ Jannar sas-27 ta’ Mejju 2021 - €2,463.03

Total: €103,218.39

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta’ €103,218.39 ser isir tnaqqis ta’ 30% li tagħmel tajjeb għal għan leġittimu tal-liġi impunjata u ċioe' tnaqqis ta’ €30,965.52. Mela s-somma issa hija ta’ €72,252.87. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta’ €72,252.87 hija €14,450.57. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €57,802.30.

Minn din is-somma ta’ **€57,802.30** għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilin matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li l-ammont imħallas ta’ kera huwa kif ġej:

Mit-30 t’April 1987 sas-16 ta’ Settembru 2010 @ €70 fis-sena - €1,642

Mis-17 ta’ Settembru 2010 sat-12 ta’ Settembru 2017 @ €186 fis-sena - €1,299.50

Mit-13 ta' Settembru 2017 sat-13 ta' Marzu 2020 @ €246 fis-sena - €615.27

Mill-14 ta' Marzu 2020 sas-27 ta' Mejju 2021 @ €320 fis-sena - €385.82

Total: €3,942.59

Mela s-somma ta' kumpens pekunarju hija ta' €53,859.71.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju għall-perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li għandu jibda jiddekorri millum.

Ser tintlaqa' l-eċċezzjoni numru sittax **tal-intimat Avukat tal-Istat filwaqt li l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ser jiġu miċħuda.**

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati wieħed, tnejn, tlieta u ħamsa, ser tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu enumerati erbgħa, ħdax sa tlettax filwaqt li tiċħad**

il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn marbuta mal-Att XXIV tal-2021;

2. **Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti kif ingħad fis-sentenza u tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Att X tal-2009, dawn il-liġijiet taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin Joseph Gafa' fir-rigward tal-fond 'Saint Angelo', Saint John Street, Fgura u għalhekk ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sas-27 ta' Mejju 2021;**

3. **Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u konsegwentement tiddikjara li huma ntitolati għad-danni pekunarji u non-pekunarji minħabba l-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom;**

4. **Tilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti u tillikwida s-somma globali ta' tlieta u sittin elf tmien mija u disgħa u ħamsin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€63,859.71) in kwantu għal tlieta u ħamsin elf tmien mija u disgħa u ħamsin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu**

(€53,859.71) bħala danni pekunarji u għaxart elef (€10,000) bħala danni non-pekunarji;

5. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħaxijiet legali li għandhom jibdew jiddekorru millum sad-data tal-pagament effettiv.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.