Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numru 425/2022DC

L-Avukat Dr. John Seychell Navarro u
Monica Seychell

vs

L-Avukat tal-Istat u
Nathalie Urpani
għal kull interess li jista' jkollha u b'nota
tal-5 ta' Ġunju 2023 l-atti tal- kawża ġew ċeduti
fil-konfront tal-konvenuta Nathalie Urpani u l-eredi tagħha.

Illum, 27 ta' Marzu 2025

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fit-12 ta' Awwissu 2023 permezz ta' liema ppremettew:-

> *1. Illi r-rikorrent Seychell Navarro huwa l-proprjetarju tal-appartament internament markat numru 1, fi blokk bini li jġib in-numru 21 gja numru 11, bl-isem 'Marlborough Flats', fi Triq Dun Karm Psaila, Tas-Sliema, liema appartament kien ġie fil-pussess tar-rikorrenti permezz ta` wirt tan-nanna paterna tiegħu Evelyn Seychell li mietet fit-13 ta` Frar tas-sena 2001 u dan minn kif jidher mill-kopja tat-testment hawn anness u markat Dok 01 u mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u markata Dok 02 kif korretta bl-att korrettorju li kopja tiegħu hija hawn annessa u markata Dok 03;*
>
> *2. Illi in effett tal-imsemmi Testment ċitat fl-ewwel paragrafu li kien sar minn Evelyn Seychell fis-17 ta`Ġunju tas-sena 1986 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, ir-rikorrenti resqu għall-Att Causa Mortis li huwa datat 22 ta` Mejju tas-sena*

2001 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, kif korrett peremezz ta` Att Korrettorju datat 21 t'Awissu tas-sena 2001 fl-atti tal-istess Nutar Victor Bisazza;

3. Illi in effett tal-istess Testment, Evelyn Seychell nnominat bħala eredi universali tagħha lil bintha r-rikorrenti Monica Seychell u t-tifel tal-mejjet binha li jiġi r-rikorrent John Seychell Navarro, fejn fl-imsemmi Atti jidher ċar li r-rikorrenti huma l-werrieta universali tal-imsemmija nannthom Evelyn Seychell, fil-waqt li l-fond mertu ta` din il-kawża tħalla b'legat lir-rikorrent John Seychell Navarro;

4. Illi irid jingħad li fis-snin sebgħin, Evelyn Seychell, kienet aċċettat lill-intimata u l-familja tagħha b'kirja u dan minflok li l-appartament jitħalla vojt u jittieħed mill-Awtorita` tad-Djar (Housing Authority) b'rekwiżizzjoni jew xi forma ta` titolu ieħor mill-Gvern kif kienet il-prattika kurrenti fil-passat;

5. Sa minn meta ġiet mikri lil intimata fis-snin sebgħin, l-inkwilina baqgħet fil-fond imsemmi sal-ġurnata ta` llum fejn preżentament il-kera hi ta` €200 ewro kull erba (4) xhur u allura l-ammont ta` sitt mitt ewro (€600) fis-sena hija kera irriżorja meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni d-daqs, il-kobor, il-lokalita u l-post fejn jinsab tali appartament ftit metri l-bogħod mill-baħar f' Tas-Sliema;

6. Illi irid jiġi rilevat li, fis-sena 2001, meta l-fond mertu ta` din il-kawża ġie fil-pussess tar-rikorrent Seychell Navarro wara l-mewt ta' Evelyn Seychell, il-kirja mħallsa mill-inkwilina kienet ta` disgħin lira Maltin fis-sena (Lm 90) u cioe` ekwivalenti għal €210.60 fis-sena. Sussegwentament bi ftehim mal-inkwilina, il-kirja ġiet awmentata għal erba mija u għoxrin ewro fis-sena (€420), wara ġiet awmentata għal ħames mija u għoxrin ewro (€520) fis-sena u riċentament il-kirja ġiet awmentata għal sitt mitt ewro (€600) fis-sena. Madanakollu xorta jibqa l-fatt li kif ser jiġi muri waqt il-preżentazzjoni tal-provi, l-appartament mertu tal-kawża iġib kirja ta` mill-anqas €950 fix-xahar u allura ħdax-il elf u erba mitt ewro fis-sena (€11,400) u mhux €600 fis-sena (!) b'dan li r-rikorrent Seychell Navarro kellu jaċċetta u jikkuntenta b' €600 fis-sena kemm kienu offrewlu l-inkwilini u mhux kemm suppost iġib kera tali appartament fis-suq liberu, avolja kien hemm laqgħat bejn ir-rikorrent u l-inkwilina, kif ukoll anke ma` uliedha, fejn ħadd minnhom ma aċċetta iħallas kera li tirrifletti kemm l-appartament iġib kera fuq is-suq imma biss €600 fis-sena;

7. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa allura bil-wisq aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qabel id-dħul tal-Att XXIV tal-2021 kienu marbutin mal-kera li fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew emendati xi ftit bl-Att X tal-2009 fejn qabel id-dħul tal-imsemmi Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond kien jiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ai termini tal-Indiċi tal-Inflazzjoni u l-aħħar awment kien fl-1 ta' Jannar 2019;

8. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 assulutament ma kienux ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi u

dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

9. *Illi irid jiġi mfakkar ukoll illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jiġifieri kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914;*

10. *Illi għandu jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat;*

11. *Illi dan jimplika li Evelyn Seychell u lanqas ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond u jirċevu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;*

12. *Illi din l-istess kirja ilha tiġġedded minn sena għal sena u la Evelyn Seychell u lanqas ir-rikorrent Seychell Navarro ma kellhom dritt li jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja li ilha hekk tiġġedded mill-bidu tas-snin sebgħin sa llum;*

13. *Illi b`dan il-mod kemm Evelyn Seychell sas-sena 2001 u John Seychell Navarro mil 2001 il-quddiem kienet u qiegħed rispettivatamnet jiġu mċaħħada mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qatt ingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li kienet u għadha titħallas bl-ebda mod ma kienet u lanqas hija qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond;*

14. *Illi l-kera hija ffissata bil-liġi u minn Ġunju tas-sena 2021 meta ddaħlu l-emendi li taw l-fakulta` lis-sid li jiftaħ proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera sabiex ikun hemm awment tal-kera sa massimu ta` tnejn fil-mija (2%), xorta jibqa l-fatt li matul is-snin kemm Evelyn Seychell u kemm ir-rikorrenti Seychell Navarro sofrew danni u allura r-rikorrenti għandhom jiġu kkumpensati għan-nuqqas ta` introjtu li soffriet Evelyn Seychell u wara r-r-rikorrent Seychell Navarro wahdu; Tant li r-rikorrent John Seychell Navarro kellu jikkuntenta bil-kirja li tatu l-intimata Urpani li hija kera ta` €600 fis-sena, li kieku l-appartament jinkera fuq is-suq miftuħ effettivament tali kirja fuq tali appartament ikollha titħallas f'xahar;*

15. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrent;*

16. *Illi kif intqal fil-kawża Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech, (Appell Kostituzzjonali) il-kumpens għandu jestendi sa minn meta l-ante kawża tar-*

rikorrenti u cioe` Evelyn Seychell kienet ikkonċediet lil konvenuta Nathalie Urpani il-fond mertu ta` din il-kawża taħt titolu ta` kera u ċioe` fl-1 t'Awissu tas-sena 1972;

17. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera kienu u huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu u dan għaliex dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin mhux qed jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (ara Hutten-Czapska vs Poland, numru 35014/97);

18. Ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward ta' Evelyn Seychell u wara ta' John Seychell Navarro, ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex Evelyn Seychell ġiet mċaħħda mingħajr ma ingħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha u l-istess fir-rigward tar-rikorrent Seychell Navarro waħdu u ċjoe tal-fond numru 21, Flat 1, Marlborough Flats, Triq Dun Karm Psaila, Tas-Sliema, Malta;

19. Għalhekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 għandhom jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali u għandhom jiġu emendati kif diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; u Żammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

U wara li hekk ippremettew l-atturi talbu lil Qorti:

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrent, mis-sena 1972 meta l-fond ingħata b'kera lill-intimata sal-bidu fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Nathalie Urpani ta` Numru 21, Flat 1, Marlbourgh Flats, Triq Dun Karm Psaila, Sliema, Malta, b'dan li kienu qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti flimkien (bħala l-werrieta universali tad-defunta nannthom Evelyn Seychell), kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fid-dawl tar-raġunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, sia minn meta l-fond ingħata b'kera fis-sena 1972 mill-ante kawża tar-rikorrenti sa meta tali fond mertu tal-kawża sar propjeta` tar-rikorrent fis-sena 2001, ir-rikorrenti għanhom jingħataw rimedju ġust, reali u effettiv għat-telf enormi ta' introjtu li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni għas-snin imsemmija;

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti Monica Seychell u John Seychell Navarro bħala l-werrieta universali ta` nannthom Evelyn Seychell kif ukoll fil-konfont tar-rikorrent John Seychell Navarro waħdu minn Frar 2001 sad-dħul tal-Att XXIV f'Ġunju tas-sena 2021, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-X tal-2009, taw u għadhom jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Nathalie Urpani ta` Numru 21, Flat 1, Marlbourgh Flats, Triq Dun Karm Psaila, Sliema, Malta, b'dan li kif spjegat kienu u qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti kif spjegat, kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fid-dawl tar-raġunijiet imsemmija u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedju għat-telf ta' introjtu li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni mis-sena 1972 sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021;

(3) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma kkreawx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li qatt ma riflettew is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

(4) Tillikwida kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

(5) Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali li ġġib in-numru 2669/21 kontra l-intimati, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta **tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-2 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 21, Flat 1, Marlborough Flats, Triq Dun Karm Psaila, Tas-Sliema; u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

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

4. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk dina l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan

il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta' 2021;

6. 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, r-rikorrenti jistgħu jitolbu 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 artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-konvenuta qieghda tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-konvenuta ma tistax tistrieh aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-ilment tal-atturi a bażi tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni kien irtirat[1] u għalhekk kienet irtirata wkoll it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.[2]

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2021[3].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.[4]

Rat li l-atturi ċedew il-kawża fil-konfront ta' Nathalie Urpani u l-eredi tagħha.[5]

Semgħet il-provi tal-partijiet.

[1] Ara verbal a fol 36 u nota a fol 93
[2] Fol 36. Din l-eċċezzjoni hi dwar l-inapplikabilita' tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni fil-każ odjern.
[3] Fol 36
[4] Fol 98
[5] Fol 167 u fol 199

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[6]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi l-attur hu sid ta' appartament numru 1 fi blokk bini numru 21 (ġia numru 11[7]) bl-isem 'Marlborough Flats' fi Triq Dun Karm Psaila (ġia Lower Victoria Terrace[8]), Tas-Sliema. Dan il-fond kien akkwistat bħala art fabbrikabbli minn Alfred Vella fl-1947 meta xtara ċ-ċens perpetwu fuqha[9], u bena blokk appartamenti. Meta miet,[10] dan il-fond mess lil martu Mary Vella, in-nanna tal-attriċi, permezz ta' diviżjoni fl-1963.[11] Wara l-mewt ta' Mary Vella fl-1969[12], dan il-fond in kwistjoni wirtitu bintha Evelyn Seychell, skont testment tal-1963[13] u denunzja tal-1970[14]. Il-fond mertu ta' din il-kawża imbagħad wirtu l-attur mingħand in-nanna tiegħu Evelyn Seychell li mietet fit-13 ta' Frar 2001.[15] Permezz tat-testment tagħha datat 17 ta' Ġunju 1986[16], Evelyn Seychell istitwiet bħala eredi tagħha lil atturi: bintha Monica u lin-neputi John (iben il-mejjet binha). Barra minn hekk, l-attur irċieva dan il-fond b'legat bl-istess testment. Id-dikjarazzjoni causa mortis ta' Evelyn Seychell hi datata 22 ta' Mejju 2001[17], u kienet ikkoreġuta fil-21 t'Awwissu 2001.[18] L-attur feda ċ-ċens fuq dan il-fond fl-2007.[19] Il-fond mhux dekontrollat.[20]

Illi fis-snin sebgħin, Evelyn Seychell kriet dan il-fond lil Nathalie Urpani u l-familja tagħha. Illum il-kera hi sitt mitt euro (€600) fis-sena. Fl-2001 meta l-attur wiret il-fond, il-kera kienet mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena. Bi ftehim, il-kera żdiedet għal erba' mija u għoxrin euro (€420), imbagħad għal ħames mija u għoxrin euro (€520) u issa sitt mitt euro (€600) fis-sena.[21] Fil-fond dan l-aħħar kienet tgħix Nathalie Urpani waħidha, u din mietet f'Diċembru 2022.[22]

---

[6] In-nota tal-atturi tinsab a fol 223 waqt li n-nota tal-Avukat tal-Istat tinsab a fol 251
[7] Ara Gazzetta tal-Gvern bil-bdil fin-numru tal-bieb a fol 34 u fol 181
[8] Fol 177 u fol 179
[9] Fol 50
[10] Ara denunzja tal-immobbli li kellu a fol 58 li saret fl-1954. Il-fond in kwistjoni jidher li kien mikri lil Mr Butcher.
[11] Mary Vella messha l-ewwel porzjon f'din id-diviżjoni, li kien jinkludi l-fond in kwistjoni. Ara fol 65.
[12] Fol 82
[13] Fol 80
[14] Fol 83
[15] Fol 10
[16] Fol 11
[17] Fol 15
[18] Fol 21. Permezz ta' din id-dikjarazzjoni tal-2001, kienet inkluża mad-deskrizzjoni tal-appartament numru 1 in kwistjoni, il-kamra ta' fuq il-bejt, kif ukoll il-fatt li dan l-appartament kien mikri għal disgħin lira Maltin (Lm90) (mitejn u għaxar euro (€210)) fis-sena.
[19] Fol 91
[20] Fol 205
[21] Fol 48
[22] Fol 130

Illi fix-xhieda tagħha, Monica Seychell[23] ikkonfermat li Nathalie Urpani kienet ilha tikri l-post sa mill-inqas l-1995. Aktarx li hi kienet tikri anke fis-snin ta' qabel. Fl-affidavit tagħha[24] qalet li fis-snin sebgħin il-fond kien mikri lil Nikola Urpani u martu Nathalie Urpani u baqa' hekk mikri sallum. Ommha Evelyn kienet tiktbilhom irċevuta meta jħallsu. Qalet li ommha kellha taċċetta li tirċievi kera baxx minkejja li l-fond qiegħed fi triq li tagħti għall-baħar f'Tas-Sliema. Lanqas setgħet tieħu l-fond lura. Qalet li ommha ġieli ħallset għal xi ħsarat bħal meta saru spejjeż fil-bitħa interna. Qalet li ħu l-attriċi, Joseph, miet fl-1979 u għalhekk ommha ħalliet dan il-fond lil ibnu l-attur John Seychell Navarro. Qalet li hi u n-neputi l-attur John huma l-werrieta ta' Evelyn Seychell u t-telf li batiet hi hu telf għalihom ukoll. Meta reġgħet xehdet,[25] qalet li minn April 1993 sa ma mietet ommha Evelyn fi Frar 2001, kienet tipprepara l-irċevuti tal-kera hi, u ommha kienet tiffirmahom. Qalet li ommha kienet iżżomm notament tal-irċevuti li tagħti f'pitazzi.

Illi l-attur l-avukat John Seychell Navarro[26] ikkonferma li Nathalie Urpani ilha tikri l-fond in kwistjoni mis-snin sebgħin, imma l-kera kien f'isem żewġha Nikola Urpani.[27] Meta miet, il-kera ġiet fuq isem Nathalie Urpani. In-nanna tal-attur kienet tiġbor il-kera kull erba' xhur. Jeżistu xi pitazzi li l-attriċi kienet iżżomm u tinnota fihom il-kera mħallsa, imma l-kotba tal-kera qegħdin għand Nathalie Urpani. Qal li l-kera baqgħet l-istess sa meta wiret il-fond hu fl-2001, għax imbagħad għollieh. Qal li kien imur hu stess jiġbor il-kera. Fl-affidavit tiegħu[28] qal li dan il-fond hu kbir u għandu kapaċita' li jkollu tliet kmamar tas-sodda u l-kmamar huma kbar. Fih ukoll terrazin kbir fuq wara. L-appartament jinkludi washroom kif ukoll bejt komuni mal-appartamenti l-oħra, b'veduti tal-baħar. Qal li jinsab fi triq li tiġi kantuniera ma' Triq it-Torri f'Tas-Sliema fejn il-bini għandu valuri enormi. Qal li apparti li irċieva dan il-fond b'legat, hu werriet universali tan-nanna tiegħu Evelyn, flimkien maz-zija tiegħu l-attriċi. Qal li wara li wiret il-fond, mar ikellem lis-sinjuri Urpani biex jgħolli l-kera u Nikola (Colin) qallu li jekk se jgħolli, dan ikun bil-bona volonta' ta' Colin, u ma setgħux ikunu sfurzati, għax kellu dritt li l-kera tibqa' kif inhi. Colin qallu wkoll li hu seta' jaqleb il-karta tal-identita' tat-tifel tiegħu fuq il-fond u hekk kien ikun verament diffiċli li l-attur jieħu l-fond f'idejh. Qal li imbagħad offrewlu erba' mija u għoxrin euro (€420) kera fis-sena u kellu jaċċetta. Qal li fl-2006 iben is-sinjuri Urpani kien talbu li jbiegħlu l-appartament għal għoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) u għax l-attur m'aċċettax dan il-prezz, qallu li allura kien se jkollu jikkuntenta b'kera baxx u ma jieħu l-fond l-qatt. L-attur qal li reġa' pprova jgħolli l-kera bil-kelma t-tajba fl-2019 u talab lil iben is-sinjuri Urpani għal mitejn euro kera fix-xahar imma dan

---

[23] Fol 38
[24] Fol 46
[25] Fol 131
[26] Fol 41
[27] Ara fol 182 sa fol 198 fejn jidher li l-koppja Urpani ilha toqgħod fil-fond in kwistjoni mill-inqas sa mill-1981 u Nathalie Urpani baqgħet fil-fond sal-2022.
[28] Fol 47

qal li kien wisq għalihom. Għalhekk l-atturi u Evelyn Seychell tilfu ħafna flus minħabba l-liġi kif kienet. Qal li s-sinjura Urpani llum fil-fatt għandha mezzi, anke biex timpjega live-in-carer, li issa dawret il-karta tal-identita' fuq dan il-fond ukoll). Qal li hu ma setax jieħu l-fond tiegħu lura u jużah għall-familja tiegħu u kellu minflok jissellef mill-bank biex jixtri appartament fejn joqgħod.

Illi fl-affidavit tiegħu, Nicholas Urpani[29] ikkonferma li l-ġenituri tiegħu, Nikola u Nathalie Urpani, kienu ilhom joqogħdu fl-appartament in kwistjoni mill-1970.[30] Missieru miet fl-2017 u ommu mietet fl-2022. Ikkonferma li l-kera kienet disgħin lira Maltin (Lm90) fis-sena. Qal li l-ġenituri kienu jħallsu lil Evelyn Seychell u wara li mietet fl-2001, bdew iħallsu lill-attur. Ikkonferma li l-kera kienet żdiedet għal erba' mija u għoxrin euro (€420), imbagħad għal ħames mija u għoxrin euro (€520) u mbagħad għal sitt mitt euro (€600) fis-sena. Qal li sabu biss il-ktieb tal-kera mill-1991 lil hawn u dakinhar il-kera kienet disgħin lira Maltin (Lm90) fis-sena.

Illi kienu esebiti wkoll xi irċevuti tal-kera.[31]

Illi fir-rapport tiegħu l-perit ġudizzjarju[32] qal li l-fond in kwistjoni hu appartament li qiegħed fl-ewwel sular u jifforma parti minn blokka ta' tliet appartamenti. Il-fond igawdi l-użu ta' parti mill-kamra tal-bejt u ta' parti mill-bejt, pero' fil-blokka m'hemmx lift. L-appartament fih madwar mija tlieta u sittin metru kwadru (163 m.k) nkluż il-btieħi (ossia terrazini) li fihom madwar tletin metru kwadru (30m.k.). Qal li l-proprjeta' hi f'kundizzjoni strutturali tajba u l-finishes huma tajbin imma jeħtieġu tiġdid. Il-perit ta lill-fond il-valur ta' madwar erba' mija ħamsa u għoxrin elf euro (€425,000). Biex wasal għal dan, qies il-valur ta' proprjetajiet simili u kemm inkrew fis-snin bejn l-1987 u l-2021.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li tul dawn is-snin kollha, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, huma u l-aventi causa tagħhom ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tal-attur. Huma qed jitolbu wkoll ir-

[29] Fol 136
[30] Ara Gazzetta tal-Gvern a fol 182 li turi li l-familja Urpani kienet tgħix fil-fond
[31] Fol 137 sa fol 163.
[32] Fol 114

rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat.

Ikkunsidrat

Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi igħidu li l-Kap 69 ġegħelhom, lilu u lill-aventi causa tagħhom, jirrikonoxxu lill-familja Urpani bħala inkwilini, sena wara sena, mingħajr il-possibilita li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara 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 ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Illi l-atturi jsostnu li l-fatt li kellhom bilfors jibqgħu jirrikonoxxi lill-istess kerrejja tul is-snin u ġeddu l-kirja mingħajr il-possibilta' li l-kera togħla, huwa kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-Istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-Istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[33]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas ma jidher li qed jattakkaw l-interess pubbliku, peress li f'kull żmien hemm lok li l-istat jagħti protezzjoni biex jassigura li

[33]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

kulħadd ikollu post fejn jgħix. Dan l-interess pubbliku għadu jissussisti sallum fil-Kap 69 u bl-emendi kollha li saru fih. L-atturi iżda jidher li qed jattakkaw il-mod kif tħaddem dan l-interess pubbliku u ċioe` in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi jgħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat naqsu peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi lill-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009 u iktar tard fl-2021, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura.

Illi fil-każ in eżami kemm il-kerrejja kif ukoll l-atturi kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kien jirċievi l-attur żdiedet xi ftit pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-attur.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli

jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża **Amato Gauci vs Malta**[34], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario,* ***Velosa Barreto,*** *cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. 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. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.*
>
> *2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that 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 (see, in particular,* ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*
>
> *3. 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*

[34] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

> *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.*
>
> *4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[35] qalet ukoll li:

> *Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments,* ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*
>
> *58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.*

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sid lanqas ma kellu l-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandu. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[36]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-Istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika

---

[35] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

[36] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil vs Malta** App no 55102/20 u **Vassallo vs Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-Istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi anke meta kienu introdotti emendi fl-2009 għall-Kap 69, xorta waħda ż-żieda fil-kera ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota wkoll.

Illi mbagħad bl-emendi tal-2021 il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Dawn l-emendi jipprovdu għall-possibilta' li s-sid jibda proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera biex il-Bord jistabbilixxi kera skont il-valur tal-proprjeta' fis-suq. Din il-kera, għalkemm limitata xi ftit bir-rata ta' massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, tqarreb sew lejn il-kera fis-suq. Barra minn dan, jista' jsir test tal-mezzi tal-kerrej u jekk jirriżulta li għandu mezzi oħra, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Barra minn hekk , din il-proċedura tista' ssir iktar minn darba, speċjalment jekk ikun hemm tibdil fiċ-ċirkustanzi. Dan kollu ġa kien stabbilit mill-ġurisprudenza:

> *Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.*[37]

Illi għalhekk bl-emendi tal-2021, il-liġi laħqet bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrejja u għalhekk m'hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien wara din id-data.

Illi l-kera li s-sinjuri Urpani ħallsu fis-sena 2021 kienet ta' sitt mitt euro (€600) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-

---

[37] Ref **Monica Magro et vs John Schembri et:** Prim Awla 16 ta' Jannar 2023. Il-punt imsemmi konfermat fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2024: '*Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.'*

ammont ta' kważi disat elef euro (€9,000) għall-2021. Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu qed iħallsu l-kerrejja u dak li setgħu jipperċepixxi l-atturi.

Illi għalhekk il-Qorti qed tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u ssib li hemm ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, proprjeta` llum tal-attur, bl-applikazzjoni tal-Kap 69, liema dritt hu sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan sa qabel l-emendi tas-sena 2021.

Ikkunsidrat

Kumpens

Illi ladarba l-atturi sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, huma għandhom jirċievu kumpens. Skont il-provi ppreżentati in atti, din il-kirja ilha għaddejja sa mis-snin sebgħin, pero' proċedura bħal din li tagħmilha possibbli li persuna tirċievi kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali saret possibbli f'Malta fis-sena 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet, u permezz tiegħu l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem saret applikabbli f'Malta. Mill-1987 sa meta mietet in-nanna tal-attur Evelyn Seychell, fl-2001, il-kera kienet tirċeviha Evelyn. Meta mietet, il-fond għadda għand l-attur permezz ta' legat li ħallietlu l-istess Evelyn. L-attur feda wkoll iċ-ċens u għalhekk sar sid sħiħ tal-fond in kwistjoni.

Illi l-atturi donnhom isostnu li huma ħaqqhom kumpens sa mis-sena 1970 meta din il-kirja bdiet. Pero' l-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunar. F'dak iż-żmien, ma kinitx teżisti l-possibilita' f'Malta li s-sid jibda proċeduri dwar ksur tad-dritt fundamentali tiegħu a bażi tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Din il-proċedura twieldet fl-1987, meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. U skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 *l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.* La darba m'hemmx dritt t'azzjoni għal xi ksur li seta' seħħ qabel it-30 t'April 1987 lanqas ma jista' jkun hemm dritt għall-kumpens. Għalhekk il-kumpens jista' jingħata mill-1987 'l quddiem.

Illi fil-każ in eżami sat-13 ta' Frar 2001 l-fond kien jappartjeni lil Evelyn Seychell. Dan pero ma jfissirx li l-atturi m'għandhomx dritt għall-kumpens bejn l-1987 sal-2001. Fis-sentenza **Nutar Dottor John Gambin et vs L-Avukat tal-Istat**[38] il-Qorti qalet:

[38] Deċiża mill-Prim'Awla sede Kostituzzjonali fil-15 ta' Lulju 2024, sentenza finali.

17. Iżda fil-mori tal-kawża Carolina Gambin ġiet nieqsa, u ħalliet bħala werrieta tagħha lir-rikorrenti l-oħrajn. Illum huwa paċifiku l-jedd tal-werrieta li jippretendu l-kumpens pekunjarju spettanti lill-awtur tagħhom b'konsegwenza ta' vjolazzjoni ta' jeddijiet fondamentali. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[39]*, ġie osservat li: «...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». Fid-deċiżjoni* ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** *(Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023), ġie spjegat: «Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata».*

18. Dan għalhekk ifisser illi r-rikorrenti ulied Carolina Gambin għandhom il-jedd jippretendu l-kumpens pekunjarju li seta' miss lill-ommhom (jew lill-missierhom), bħala l-werrieta. ... ...[40]

Illi dan ifisser li meta fond jintiret mill-eredi universali, il-werriet jidħol fiż-żarbun tas-sid preċedenti, u l-werriet jitqies li hu vittma tal-ksur tad-dritt fundamentali wkoll għall-perjodu meta l-fond kien tal-aventi causa tiegħu. Il-patrimonju li hu jiret, kien iktar baxx milli suppost, peress li l-liġi kienet timponi

[39] Deċiża mill-Prim Awla sede Kostituzzjonali fil-11 t'Ottubru 2023, sentenza finali
[40] Ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022: *Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*
Ara wkoll sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-4 ta' Mejju 2002 fl-ismijiet N**utar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** fejn il-Qorti qalet: *Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

kera baxxa. Għalhekk f'dan il-każ, l-atturi flimkien għandhom jirċievu kumpens mill-1987 u għandhom jibqgħu jirċievu kumpens sal-2001, meta mietet Evelyn Seychell. Imbagħad, ladarba l-fond għadda għand l-attur, l-attur waħdu għandu jirċievi kumpens mill-2001 sal-2021.

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[41]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also* ***Ghigo v. Malta*** *(just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example,* ***Anthony Aquilina v. Malta,*** *no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example,* ***Marshall and Others****, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.*

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment

[41] Application number 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[42]

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej:

SENA	KERA STMATA[43]	KERA IMĦALLSA
01.05.87[44] - 31.12.87	€1264.66[45]	€140[46]
1988	€1897	€210*[47]
1989	€1897	€210*
1990	€1897	€210*
1991	€1897	€210
1992	€2421	€210
1993	€2421	€210
1994	€2421	€210
1995	€2421	€210
1996	€2421	€210
1997	€3090	€210
1998	€3090	€210
1999	€3090	€210
2000	€3090	€210
2001	€3090	€210
2002	€3944	€419
2003	€3944	€419
2004	€3944	€419
2005	€3944	€419
2006	€3944	€419
2007	€5033	€419
2008	€5033	€419
2009	€5033	€419
2010	€5033	€419
2011	€5033	€419
2012	€6424	€419
2013	€6424	€450

[42] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.
[43] Ara fol 129
[44] Id-data minn meta skont l-artiklu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur.
[45] €1897 ÷ 12 x 8
[46] €210* ÷ 12 x 8
[47] L-ammonti mmarkati b'asterisk m'hemmx irċevuta esebiti għalihom imma jirriżultaw biss mix-xhieda

2014	€6424	€450*
2015	€6424	€450*
2016	€6424	€510*
2017	€8999	€510*
2018	€8999	€525*
2019	€8999	€525*
2020	€8999	€600*
01.01.2021 - 28.05.2021[48]	€3749.58[49]	€250[50]
Total	**€153,158.24**	**€11,959**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€153,158.24
Tnaqqis ta' 30%	€ 45,947.47
Bilanċ	€107,210.77
Tnaqqis ta' 20%	€ 21,442.15
Bilanċ	€ 85,768.62
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 11,959.00
Kumpens pekunjarju	**€ 73,809.62**

Kumpens dovut bejn 1987 u 2021 (34 sena) = €73,809.62
Kull sena €73,809.62 ÷ 34 = €2,170.87

Kumpens lill-atturi flimkien bħala eredi universali t'Evelyn Seychell
1987 – 2001 (14-il sena)
€2,170.87 x 14 = €30,392.18
L-attur u l-attriċi jirċievu €30,392.18 ÷ 2 = €15,196 kull wieħed

Kumpens lill-attur waħdu minn meta sar sid, 2001 sa 2021 (20 sena)
€2170.87 x 20 = €43,417.40 lill-attur waħdu

B'hekk **l-attur** jirċievi total ta' €15,196 + €43,417 = **€58,613** danni pekunjarji.
L-attriċi tirċievi total ta' **€15,196** danni pekunjarji.

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

48 Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69.
49 €8999 ÷ 12 x 5
50 €600* ÷ 12 x 5

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat** [51] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita' tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita' tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[52] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi l-attur akkwista l-fond fl-2001 u beda dawn il-proċeduri fl-2022 u ċioe' madwar wieħed u għoxrin sena wara li akkwista l-fond. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' **ħamest elef euro (€5,000)** huwa adegwat, u hu dovut lill-attur waħdu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi inkwantu dedotti kontra l-konvenuta Nathalie Urpani ladarba l-atti ġew ċeduti fil-konfront tagħha, filwaqt li tastjeni ukoll milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi in kwantu jirreferu għall-allegat ksur tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-eċċezzjoni dwaru, stante li dan l-ilment kien irtirat,

[51] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[52] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

- **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tal-atturi limitatament** u ssib ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi għall-protezzjoni mogħtija mill-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-appartament numru 1 fi blokk bini numru 21 bl-isem 'Marlborough Flats' fi Triq Dun Karm Psaila Tas-Sliema fil-mod kif il-Kap 69 u l-emendi li saru fih sal-2021 kienu applikati fuq il-kirja tal-fond.

- **Tilqa' t-tielet talba tal-atturi** u ssib li l-Avukat tal-Istat hu responsabbli għal dan il-ksur ta' dritt fundamentali u għandu jħallas kumpens pekunjarju u nonpekunjarju.

- **Tillikwida** l-kumpens pekunjarju dovut **lill-attur fis-somma ta' tmienja u ħamsin elf sitt mija u tlettax-il euro (€58,613)** u **lill-attriċi fl-ammont ta' ħmistax-il elf mija sitta u disgħin euro (€15,196)** u tillikwida l-kumpens nonpekunjarju dovut **lill-attur fis-somma ta' ħamest elef euro (€5000)**.

- **Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti, bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat.[53]

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

---

[53] Fir-rikors promotur m'hemmx talba għall-ħlas ta' imgħax; għalhekk il-Qorti ma tistax takkorda imgħax. Dan kif stabbilit fil-ġurisprudenza: *Għalkemm l-art. 177 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid illi "Il-klawsola "bl-ispejjeż" titqies dejjem bħala mdaħħla f'kull skrittura li fiha jistgħu jintalbu l-ispejjeż", ma hemmx disposizzjoni bħal din dwar l-imgħax u l-qorti għalhekk ma setgħetx tagħti extra petita*; ref **Iris Cassar et vs L-Avukat Ġenerali** (Qorti Kostituzzjonali 27.05.2015 u aktar riċenti **George Borg vs Awtorità għat-Trasport f'Malta et** (Qorti tal-Appell 27.02.2024).