PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **211/2024 AD**

GABRIELLA MAZZONE

(DETENTRIĊI TAL-KARTA TAL-IDENTITA' TALJANA NUMRU CA05357GW)

U FERDINANDO NICOLETTI

(DETENTUR TAL-KARTA TAL-IDENTITA' TALJANA NUMRU CA33792BT)

U GIOVANNI FEDERICO NICOLETTI

(DETENTUR TAL-KARTA TAL-IDENTITA' TALJANA NUMRU AV7457084)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT

U B'DIGRIET TAT-3 TA' SETTEMBRU 2024

MARTIN SCICLUNA (KI 769860M)

U MARTU JOSEPHINE SCICLUNA (KI 471466M)

ĠEW AWTORIZZATI JINTERVJENU *IN STATU ET TERMINIS* F'DAWN IL-PROĊEDURI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sitta (6) ta' Ġunju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif fis-seħħ qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sitta u għoxrin (26) t'April 2024, **Gabriella Mazzone et** ippremettew:

    a. *Illi l-esponenti huma proprjetarji fi kwoti indivizi bejniethom tal-appartament numru 3, fil-binja bin-numru 44, gewwa Triq Nofsinhar fil-Belt Valletta.*

    b. *Illi l-esponenti ahwa Nicoletti wirtu l-imsemmija proprjeta` minghand ommhom Elena Mazzone f'sehem ta' kwart indiviz (1/4) kull wiehed.*

    c. *Illi l-esponenti Gabriella Mazzone giet donata wkoll sehmha ta'nofs indiviz (1/2) tal-proprjeta` minghand l-istess missierha Luigi Mazzone.*

    d. *Illi l-ahwa Luigi u Elena Mazzone, da parti taghhom kienu wirtu l-istess proprjetajiet rispettiv minghand missierhom, ossija n-nannu tal-esponenti, Giovanni Corrado Mazzone.*

e. *Illi n-nannu tal-esponenti ossija Giovanni Corrado Mazzone kien fil-fatt akkwista l-fondi imsemmija b'titolu ta'divizjoni minn ma' huh li wkoll kien jismu Luigi Mazzone permezz tal-att tas-sitta ta' Lulju tas-sena elf, disgha mija u sebghin (1970).*

f. *Illi l-appartament surreferit kien gie moghti mill-awtur tal-esponenti b'titoli ta' kera ghall-uzu residenzjali antecedenti l-Att XXXI tal-1995 u fil-fatt illum jinsab okkupat mit-terzi persuni versu dana versu l-kera ta' sittin lira Maltin (Lm 60) illum ekwivalenti ghal mija u disgha u tletin euro u sitta u sebghin centezmi (€139.76) fis-sena jew, fi kwalunkwe kaz, mhux aktar mill-massimu koncess mil-ligi qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.*

g. *Illi huwa car li l-kera surreferita mhijiex wahda li tirrifletti l-valur tal-proprjeta` fuq is-suq matul iz-zmien kollu relevanti sal-ahhar emendi legali introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 u dana billi dawn il-fondi fuq is-suq hieles setghu igibu matul iz-zmien ferm ahjar mill-kera surreferita.*

h. *Illi inoltre huwa car ukoll li l-esponenti kienet, qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, qed iggorr piz sproporzjonat bhala effett ta` dak surreferit, dana anke fir-rigward tal-possibiltajiet koncessi ghar-ripreza tal-fond u l-obbligi rispettivi tal-partijiet.*

i. *Illi ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li, bil-fatti kollha hawn fuq riportati gew vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghat-tgawdija tal-propjeta` taghhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u wkoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

j. *Illi debitament interpellati permezz tal-ittra ufficjali datata 9 ta' Jannar, 2024 sabiex tigi ammessa u spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif surreferit, l-intimat Avukat tal-Istat baqa'*

inadempjenti.

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

    (i) *Tiddikjara li, bil-fatti hawn esposti u kwindi bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini matul iz-zmien inkluzi l-art. 3, 8, 9 u/jew 14 tal-istess hekk kif fis-sehh qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 oltre kwalunkwe disposizzjoni legali ohra li tipprovdi ghat-tigdid tal-kirja surreferita, gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjeta` taghhom surreferita kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement*

    (ii) *Tillikwida u tordna l-hlas ta' dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-kaz u bl-imghax fuq l-istess u tordna ulterjorment dak kollu mehtieg sabiex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti limitatament ghaz-zmien qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 hawn surreferita.*

    Bl-ispejjez ta' din il-procedura u tal-ittra ufficjali datata 9 ta' Jannar, 2024 kontra l-istess intimat minn issa ngunti in subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta (3) ta' Mejju 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, ħdax (11) ta' Ġunju 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenut Avukat tal-Istat, illi ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi;

5. B’risposta datata tmienja u għoxrin (28) ta’ Mejju 2024, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

    a. *Illi qabel xejn, jeħtieġ li r-rikorrenti jġibu prova ċara li huma kienu f’Malta fil-mument li ntavolaw il-proċeduri odjerni;*

    b. *Illi jeħtieġ ukoll illi kull wieħed u waħda mir-rikorrenti jispeċifikaw liema perjodu jkopru t-talbiet tagħhom u jġibu prova xierqa li turi li tassew kienu l-**uniċi proprjetarji** tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri ossia l-appartament numru 3, fil-binja bin-numru 44, fi Triq Nofsinhar, il-Belt Valletta matul il-perjodu relattiv, u b’hekk jirradikaw l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni;*

    c. *Illi in vena preliminari wkoll, jeħtieġ illi r-rikorrenti juru kif il-fond mertu tal-proċeduri odjerni kien u għadu tassew soġġett għal **kirja protetta** taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta**;*

    d. *Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, ma jista’ qatt jinstab ksur għaż-**żmien oriġinali** tal-kirja li jista’ jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tagħhom, u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta’ pacta sunt servanda;*

    e. *Illi lanqas ma jista’ jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li matulhom huma ma kinux is-sidien tal-fond in mertu, u ċioè għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellhom ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta;*

f. *Illi fi kwalunkwe każ, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji disponibbli li naqsu milli jeżawrixxu;*

g. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħu bdew igawdu jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħhom xorta waħda ma ġewx mittiefsa u l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li bħall-eċċezzjonijiet preċedenti, qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

h. *Illi fl-ewwel lok, b'referenza għall-premessi u t-talbiet fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-***artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*** *Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)". Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

i. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jirrileva li*

*skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-iStat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-**Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009**:*

I. *għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;*
II. *huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u*
III. *iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

j. *Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

k. *Illi in oltre, bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta*

jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-interferenza fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

l. *Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu wkoll li jieħdu lura l-post u li ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat. L-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk wieħed ma jistax jargumenta li l-liġi kif inhi llum hija leżiva tal-jeddijiet tas-sidien. Fil-fatt jidher illi r-rikorrenti qed jillimitaw it-talbiet tagħhom għall-perjodu ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

m. *Illi fi kwalunkwe każ, fil-fehma tal-esponent, it-talbiet kollha tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

n. *Illi għar-raġunijiet fuq premessi, l-esponent huwa tal-fehma illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħudin, iżda f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew ta' uħud minnhom, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u m'hemmx lok għal rimedji oħrajn kif mitlub mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens u danni;*

o. *Illi kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti xorta waħda tgħaddi sabiex tillikwida kumpens u danni favur ir-rikorrenti, tali kumpens għandu jkun aġġustat pro-rata skont is-sehem tal-parti li l-Qorti jidrilha li għandha dritt għalih. In oltre, mill-kumpens għandu jitnaqqas l-ammont sħiħ li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom setgħu jiġbru bħala kirja skont il-liġi, filwaqt li l-kumpens llikwidat għandu jirrifletti:*

- *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*

- *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tar-rikorrenti, ma hemm ebda ċertezza li kien ser jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

- *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

- *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilin;*

p. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni non-pekunjarji, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li dawn ma jintirtux, u l-fatt li waħda mir-rikorrenti ingħatat sehemha mill-proprjetà b'donazzjoni li d-data tal-pubblikazzjoni tagħha mhix magħrufa. In oltre kien biss riċentement li r-rikorrenti nehdew dawn il-proċeduri sabiex jitolbu rimedji għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u l-istess r-rikorrenti, li llum qegħdin jallegaw ksur tal-jeddijiet tagħhom, lanqas biss ħadu passi biex almenu jiġbru l-kirja li tippermetti l-liġi;*

q. *Illi finalment, in kwantu r-rikorrenti qegħdin jisħqu li l-esponent għandu jagħmel tajjeb ukoll għall-ispejjeż ta' ittra uffiċjali li bagħtu qabel nehdew il-proċeduri odjerni, jingħad illi ai termini tal-artikolu 460(2)(a) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tali ittra uffiċjali ma kinitx meħtieġa sabiex ikun jista' jingħata bidu għal dawn il-proċeduri Kostituzzjonali, u għalhekk kuntrarjament għall-pretensjonijiet tar-rikorrenti, l-esponent m'għandux jintalab jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha;*

r. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi jekk tirriżulta l-ħtieġa.*

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

6. Waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Ġunju 2024, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża matul il-perjodu bejn Awwissu 1987 u Ġunju 2021, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb;

7. B'rikors datat wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2024, Martin Scicluna u Josephine Scicluna talbu lil din il-Qorti tawtorizzahom jintervjenu *in statu et terminis* stante illi huma l-inkwilini fil-fond mertu tal-kawża odjerna. Din il-Qorti laqgħet it-talba tagħhom b'digriet tat-tlieta (3) ta' Settembru 2024;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Lulju 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmienja (8) t'Ottubru 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Gabriella Mazzone et** datat sitta u għoxrin (26) t'April 2024;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2024;

11. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-ħdax (11) ta' Ġunju 2024, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju b'intervalli ta' ħames snin tal-fond mertu tal-kawża odjerna minn Awwissu 1987 sa Ġunju 2021;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tlieta (3) ta' Settembru 2024 illi permezz tiegħu laqgħet it-talba ta' Martin u Josephine konjuġi Scicluna magħmula permezz ta' rikors datat wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2024 sabiex jiġu awtorizzati jintervjenu *in statu et terminis* fil-proċeduri odjerni;

13. Rat l-affidavit ta' **Gabriella Mazzone** u d-dokumenti annessi miegħu a fol 24 *et seq* tal-proċess;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 65 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Lulju 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmienja (8) t'Ottubru 2024;

15. Rat l-affidavit ta' **Josephine Scicluna** immarkat **Dok AFFJS** a fol 108 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu a fol 109 *et seq* tal-proċess;

16. Rat in-nota illi permezz tagħha **Martin u Josephine konjuġi Scicluna** għamlu domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, a fol 119-120 tal-proċess;

17. Rat in-nota illi permezz tagħha l-**Avukat tal-Istat** għamel domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, a fol 121 *et seq* tal-proċess;

18. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lilu mill-Avukat tal-Istat, a fol 124 *et seq* tal-proċess;

19. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lilu mill-konjuġi Scicluna a fol 127 tal-proċess;

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-**Perit Dr Konrad Xuereb**, prodott in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tas-sitta (6) ta' Diċembru 2024[1];

[1] It-traskrizzjoni tinsab a fol 129 *et seq* tal-proċess

21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Gabriella Mazzone** prodotta mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Frar 2025[2];

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata erbatax (14) ta' Marzu 2025;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata disgħa (9) ta' Mejju 2025;

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

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>It-Titolu tar-Rikorrenti u Prova ta' Kirja Protetta</u>

26. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova illi huma kienu l-uniċi proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża odjerna matul il-perjodu relattiv, kif ukoll illi l-fond kien u għadu soġġett għal kirja protetta skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

27. Il-Qorti rat illi r-rikorrenti ġabu prova ċara tal-fatt illi:

- Il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil nannuhom Giovanni Corrado Mazzone, minnu akkwistat b'att ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza nhar is-sitta (6) ta' Lulju 1970[3];

[2] It-traskrizzjoni tinsab a fol 143 *et seq* tal-proċess
[3] **Dok D** a fol 42 *et seq* tal-proċess

- Eventwalment dan il-fond għaddha għand missier ir-rikorrenti Gabriella Mazzone, u cioe Dott Luigi Mazzone, u għand omm ir-rikorrenti l-oħra Elena Mazzone, fi kwoti ndaqs bejniethom, bħala l-eredi ta' Giovanni Corrado Mazzone, illi miet intestat nhar it-tmintax (18) ta' Novembru 1996, u dan skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr John Cachia Zammit nhar il-ħamsa u għoxrin (25) t'April 1997[4];

- Gabriella Mazzone akkwistat sehem Dott Luigi Mazzone, cioe nofs indiviż (1/2) mill-fond mertu tal-kawża odjerna b'kuntratt ta' donazzjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Francesca Cachia Zammit nhar l-għaxra (10) t'Awwissu 2021[5];

- Gabriella Mazzone ġiet ukoll dikjarata eredi universali ta' missierha Dott Luigi Mazzone wara illi martu Lucia Rita Bozzanca sive Mazzone rrinunzjat għall-eredita' tiegħu skont it-testment illi kien ħalla[6];

- Ir-rikorrenti Giovanni Nicoletti u Ferdinando Nicoletti akkwistaw sehemhom mill-fond mertu tal-kawża odjerna qua eredi universali t'ommhom Elena Mazzone, illi ġiet nieqsa nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2020[7];

28. Din il-Qorti tqis għalhekk it-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala **sorvolata** u sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

29. Inoltre, il-Qorti rat illi, fl-affidavit tagħha, **Josephine Scicluna** tgħid illi l-kera ilha tiġi depożitata l-Qorti mis-sena 2000[8], filwaqt illi fiċ-ċedola ta' depożitu annessa mal-affidavit ta' Gabriella Mazzone bħala **Dok E4** (a fol 62 tal-proċess), ġie indikat illi kien inħareġ *bank draft* da parti tal-inkwilin Emanuel

[4] **Dok D1** a fol 54 *et seq* tal-proċess
[5] **Dok B** a fol 31 *et seq* tal-proċess
[6] **Dok C** a fol 36 *et seq* tal-proċess
[7] **Dok A** a fol 26 *et seq* tal-proċess
[8] A fol 108 tal-proċess

Saliba fis-somma ta' LM780 nhar id-disgħa (9) ta' Diċembru 1999, liema ammont kien jirrappreżenta arretrati ta' kera li kienu ġew mitluba f'ittra uffiċjali datata sebgħa u għoxrin (27) t'Awwissu 1999. Huwa evidenti illi, fi żmien meta l-kirja kienet fis-somma ta' LM60, is-somma ta' LM780 kienet tirrappreżenta arretrati ta' kera għal tlettax-il sena, b'dana għalhekk illi jirriżulta lil din il-Qorti illi ġie pruvat illi l-kirja hija waħda protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

30. It-tielet eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat qiegħda għalhekk ukoll tiġi kkonsidrata bħala **sorvolata**, u din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. Rimedji Ordinarji

31. Fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji disponibbli li naqsu milli jeżawrixxu. B'mod partikolari, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-fatt illi (a) kien hemm żmien qabel l-1999 meta l-kera ma kinitx titħallas; u (b) sar xogħol strutturali fil-fond mill-inkwilini illi ma kienx awtorizzat mill-proprjetarji. L-Avukat tal-Istat isostni għalhekk illi r-rikorrenti setgħu jinvokaw il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikolu 9, sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond, gialadarba kien hemm nuqqasijiet da parti tal-inkwilini, b'dana illi kellhom rimedju effettiv u reali;

32. Sitwazzjoni simili ġiet eżaminata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Benjamin Testa and Others v Malta***[9], fejn ingħad:

---

[9] Applik Nru 58910/19, QEDB, 7 ta' Settembru 2021

33. The Court notes that the present case raises two issues in relation to the applicants' victim status. The first is whether the applicants can be considered victims of the impugned measure - namely the effects of the imposed lease as a result of the provisions of the Ordinance - given that they failed to call for payment and request the eviction of the tenant when they had legal grounds to do so, as of 1999. The second is whether the redress awarded by the domestic courts for the violation suffered since the end of 1983 was adequate.

34. As to the first issue, the Court notes that the tenant stopped paying the full applicable rent as of 1999; that the applicants took no steps in this regard until around 2014 when they stopped accepting the rent in protest; and that even then the applicants did not seek to evict the tenant on this ground. The Court notes that these facts are not in dispute despite a misleading statement by the applicants to the effect that the failed payments corresponded to the date when they stopped receiving rent. There is also no dispute about the fact that the law, namely Article 5 (3) of the Ordinance (see paragraph 23 above) provided for the possibility of requesting the eviction of the tenant on the ground of non-payment. However, the applicants argue that this procedure had no guarantee of success.

[...]

36. At this juncture the Court finds it opportune to emphasize that there is a difference between effective ordinary remedies which can prevent the occurrence of a violation (as in this case, had the applicants proceeded to evict the tenant after 1999) and effective ordinary remedies which can only redress an alleged violation which has already occurred and can no longer be prevented (see, for example, Brincat and Others v. Malta, nos. 60908/11 and 4 others, §§ 62-69, 24 July 2014). Failure to undertake remedies of the former category (i.e. pre-emptive remedies) may render a Convention complaint premature and have an impact on the applicant's victim's status (see, for example, Muscat v. Malta (dec.), no. 69119/10, 6 September 2011; Dimech v. Malta, no. 34373/13, § 45-48, 2 April 2015; Desira and Eltarhuni v. Malta, (dec.), no. 30623/13, §§ 36-39, 6 December 2016, and Magri v. Malta, (dec.), no. 22515/16, §§ 45-49, 2 May 2017).

37. The Court considers that on the basis of the observations of the parties and the examples put forward by the Government, there seems to be no reason to consider that ordinary proceedings before the RRB, under Article 5 (3) of the Ordinance would have had no prospects of success. The Court also notes that had the applicants undertaken such proceedings, a successful outcome would have obviated the continuance of the violation. Thus, in the Court's view while the applicant's inactivity might not have been enough for the courts of constitutional competence to refuse to take cognisance of the case – which globally concerned a longer period starting in 1983 – the Court considers that such a

situation could have had an impact on the assessment of their claims concerning 1999 onwards at the constitutional level (see general principles at paragraph 32 above).

38. While the Court is unable to speculate as to the outcome of such eviction proceedings had the applicants' been diligent in the protection of their propriety interests, for the purposes of the present case, it suffices to note that their inactivity potentially contributed to the persistence of the violation upheld by the domestic court. In these circumstances and particularly in view of the domestic findings, for the purposes of the present case, the Court will accept that the applicants were directly affected by the impugned measure throughout the entire period from 1983 and beyond 1999 (compare and contrast Bartolo Parnis and Others v. Malta (dec.), nos. 49378/18 and 3 others, §§ 39 and 45, 24 March 2020 albeit in a different context). However, it considers that the relevant compensation due for the violation suffered and upheld by the domestic court may be affected by their inactivity since 1999 (see, for example, although to a limited extent, Cauchi, cited above, § 105).

33. Referenza saret għas-sentenza appena ċitata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anna Maria Fernandez vs L-Avukat tal-Istat***[10], kawża dwar il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta (cioe mhux il-Kap 69 bħall-kawża odjerna), fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

[10] Rik Nru 383/21/1, Qorti Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2024

27. Minkejja iżda, li fit-teorija din il-Qorti tasal biex taqbel mal-Ewwel Qorti, li r-rikorrenti kellha rimedji preventivi sabiex tkeċċi lill-familja Ahunanya, qabel l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika u qabel ma l-familja Ahunanya tikseb il-jedd li tkompli l-kirja b'riħet l-Artikolu 12(3) tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, b'danakollu din il-Qorti mhijiex daqshekk konvinta li kieku r-rikorrenti fetħet din il-kawża fil-pront, din kienet sejra tinqata' b'ħeffa favur ir-rikorrenti, qabel l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika. Kemm hu hekk, meta r-rikorrenti fetħet il-kawża f'Mejju tas-sena 2013 biex tkeċċi lill-familja Ahunanya minħabba ħsarat fil-post mikri lilhom, din ħadet sa Diċembru tas-sena 2020 sabiex waslet għat-tmiem tagħha.

28. Fi kliem ieħor, mill-esperjenza ta' kemm damet biex ġiet deċiża lkawża Maria Fernandez v. Nnamdi Iwuouha Ahunanya u Comfort Nmadinachi Ahunanya (Rik. Nru. 58/2013), din il-Qorti ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti u mal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti kellha rimedju effettiv li bih setgħet tkeċċi lill-familja Ahunanya, qabel jilħqu jidħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

29. Hekk ukoll għalkemm huwa minnu li fl-aħħar mill-aħħar ir-rikorrenti rnexxielha tieħu lura l-post fl-2020, wara li hija bdiet il-proċeduri ta' żgumbrament fl-2013, din il-Qorti ma tistax ma tqisx li sakemm damu għaddejjin dawn il-proċeduri, jiġifieri madwar seba' snin u nofs, ir-rikorrenti kellha toqgħod bilfors għall-ammont massimu ta' kera li kien jimponi l-Artikolu 12 tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Lanqas ma jista' jingħad li r-

rimedju ta' żgumbrament kien wieħed garantit jew prevedibbli, meta wieħed iqis li l-Bord Li Jirregola l-Kera lanqas kien laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u kien biss wara li hija appellat quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), li hija ngħatat raġun fit-talbiet tagħha għar-radd lura tal-post.

30. B'żieda ma' dan, għalkemm hija fetħet kawża ta' żgumbrament, il-liġi ordinarja ma kienet tagħtiha l-ebda rimedju dwar l-ammont ta' kera li kienet qiegħda tirċievi sakemm kienu għaddejjin l-imsemmija proċeduri ta' żgumbrament.

31. Naturalment il-Qorti mhijiex qiegħda tgħid f'dan l-istadju li l-fatt li r-rikorrenti naqset milli tieħu proċeduri ta' żgumbrament qabel l-2013 m'għandux jitqies bħala rilevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża. Tassew dan il-fatt jista' jkun fattur rilevanti kemm fid-determinazzjoni ta' jekk ir-rikorrenti tistax tqis ruħha bħala vittma ta' ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali b'rabta mal-jedd tagħha ta' proprjetà, f'dan iż-żmien qabel ma bdiet il-proċeduri fis-sena 2013; kif ukoll fid-determinazzjoni tal-ammont ta' kumpens pekunjarju u kumpens morali li jistħoqqilha tirċievi r-rikorrenti, jekk kemm-il darba hija jseħħilha tipprova li ġarrbet ksur tal-jedd tagħha tal-proprjetà għal dan iż-żmien.

32. Mod ieħor, dak li qiegħda tgħid din il-Qorti f'dan l-istadju huwa biss li fid-dawl ta' kemm damu għaddejjin il-proċeduri ta' żgumbrament, l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta qalet li hija ma kinitx ħa ssib din il-kawża ma' wiċċha, li kieku r-rikorrenti ressqet il-kawża ta'

żgumbrament fil-pront. Lanqas ma kienet siewja l-Ewwel Qorti meta qalet li l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jindirizza u jagħti rimedji għall-ilmenti kollha li r-rikorrenti ressqet f'din il-kawża. Dan qed jingħad għaliex għalkemm il-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jordna r-radd lura tal-post mikri (ħaġa li fil-verità l-Bord ma ordnax fil-każ tagħna għaliex kienet il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) li ordnat l-iżgumbrament tal-kerrejja), xorta jibqa' l-fatt li la l-Bord u lanqas il-Qorti tal-Appell ma setgħu jindirizzaw l-ilment dwar l-allegat inadegwatezza fl-ammont massimu ta' kera li r-rikorrenti setgħet tiġbor skont l-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar sakemm kienu għaddejjin il-proċeduri ta' żgumbrament.

33. Minħabba f'hekk, din il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li dan huwa każ fejn l-Ewwel Qorti għandha tinqeda bis-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha sabiex tistħarreġ l-ilmenti tar-rikorrenti.

34. Issa fil-każ odjern, jirriżulta illi kien hemm perjodu sal-1999 illi fih ma kinitx qed titħallas kera, u dan stante illi, hekk kif ġia ngħad, fiċ-ċedola ta' depożitu tat-tletin (30) ta' Mejju 2008[11], ġie rrimarkat illi kien sar il-ħlas tal-arretrati ta' kera fis-somma globali ta' LM780 fl-1999, u, hekk kif tajjeb issottometta l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, din is-somma hija ekwivalenti preċiżament għal tlettax-il sena kera fis-somma ta' LM60 fis-sena. Din il-Qorti rat ukoll illi ċ-ċedola nru 1577/15 datata tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu 2015 kienet tkopri l-kera għas-sena 2012[12], iċ-ċedola nru 1578/15 datata wkoll tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu 2015 kienet tkopri l-kera għas-sena 2011[13], u ċ-ċedola nru

[11] **Dok E4**a fol 62 tal-proċess
[12] **Dok E1** a fol 59 tal-proċess
[13] **Dok E2** a fol 60 tal-proċess

1475/15 kienet tkopri l-kera għas-sena 2010[14]. Huwa evidenti għalhekk illi, biss biss, għas-snin 2010 sa 2012, il-kera tħallset tardivament. Jirriżulta mbagħad illi l-kera għas-sena 2007 ġiet depożitata wkoll il-Qorti fl-2007, filwaqt illi l-kera għas-sena 2008 ġiet depożitata biċ-ċedola numru 207/08[15]. Sussegwentement ġew ippreżentati ċedoli ta' depożitu kull sena mill-2016 sal-2025, b'dana illi jidher illi l-kera bdiet imbagħad titħallas kull sena; pero, din il-Qorti hija sprovvista minn prova tal-ammont ġie depożitat mill-2016 'il quddiem. Dwar il-perjodu bejn is-sena 2000 u s-sena 2006, ma ġiet esebita ebda prova illi sar xi ħlas, għajr il-kelma ta' **Josephine Scicluna** illi, *"Emanuel Saliba iddepożita l-kera mill-2000 sa l-2008."*[16], kif lanqas ġiet esebita prova ta' ħlas għas-snin 2013 u 2014;

35. Ikkonsidrat il-premess, din il-Qorti tirrileva illi huwa evidenti illi, sal-2015, il-kera kienet titħallas b'mod sporadiku, fis-sens illi l-inkwilini kienu jagħmlu perjodi illi fihom ma jħallsux kera, imbagħad jippreżentaw ċedola bl-arretrati ta' numru ta' snin f'daqqa, jew jiddepożitaw il-flus fil-Qorti tardivament, u cioe snin wara. Il-Qorti tqis illi kull sena illi fiha ma tħallsitx kera, ir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom fit-titolu kellhom id-dritt illi jutilizzaw ir-rimedju ordinarju kontemplat mill-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għal żgumbrament tal-inkwilini mill-proprjeta' a bażi tan-nuqqas tagħhom illi jħallsu l-kera puntwalment. Dan, iżda, jidher illi r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom fit-titolu m'għamluhx, u kien biss fl-2018 illi r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal żgumbrament, liema proċeduri jidher illi ma kellhomx eżitu favorevoli għar-rikorrenti u infatti jinsabu fi stadju t'appell iżda għadha ma ngħatatx sentenza;

[14] **Dok E3** a fol 61 tal-proċess
[15] **Dok E4** a fol 62 tal-proċess
[16] A fol 108 tal-proċess

36. Applikati l-prinċipji legali fis-sentenzi ċitati aktar 'il fuq, din il-Qorti tikkonkludi illi r-rikorrenti **kellhom għalhekk rimedju ordinarju ai termini tal-Kap 69 sal-2015**, in kwantu kien hemm perjodi illi fihom ma kienx qed isir il-ħlas tal-kera puntwalment. Mill-2016 'il quddiem, ir-rikorrenti tilfu dan ir-rimedju, stante illi l-inkwilini ħallsu l-arretrati tal-kera u komplew iħallsu l-kera b'ċedoli ta' depożiti kull sena;

37. Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma illi jekk ir-rikorrenti għadhom jilmentaw minn leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan jistgħu jagħmluh biss għall-perjodu mill-2016 'il quddiem;

38. Din il-Qorti għalhekk sejra **tilqa**' l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-sitt paragrafu tar-risposta tiegħu ***in parte***, u dan fis-sens illi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti għall-perjodu bejn l-1987 u l-2015, stante illi tqis illi r-rikorrenti kellhom f'idejhom rimedji legali oħra li permezz tagħhom setgħu jevitaw l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom dwar it-tfixkil fil-jedd ta' tgawdija ta' ħwejjiġhom; iżda mill-kumplament sejra **tiċħad** l-istess eċċezzjoni, u tinqeda bis-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha sabiex tistħarreġ l-ilmenti tar-rikorrenti mill-2016 'il quddiem.

C. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

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

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm*

disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
[...]

40. Fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta[17];

41. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

[17] Para 8 tar-risposta għar-rikors promotur

(a) *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
(b) *Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
(c) *Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*
(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

42. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[18]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*[19]

---

[18] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[19] Rik Nru 89/2018/1, Qorti Kostituzzjonali, 8 t'Ottubru 2020. Ara wkoll Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020; u Rik Nru 321/2021/1, ***Maria Dolores Cassar vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

43. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

44. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, u konsegwentement **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

45. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

46. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[20]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

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

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

48. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[21] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

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

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

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qed jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, sabiex jassigura l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

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

51. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[22]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[23] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a*

---

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

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

legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[24] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta'

[24] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[25], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

52. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[26], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

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

> *the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

53. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[27] irriteniet illi:

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

[27] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

54. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[28]:

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-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

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

bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

55. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, **Josephine Scicluna** tgħid illi, *"Il-kera oriġinarjament kienet ta' LM 60 fis-sena imbagħad saret €185 bil-liġi u baqgħat tgħola skont il-liġi."*[29]. Dan ifisser illi, sal-2021, il-kera kienet tilħaq biss massimu ta' circa **€210** fis-sena, b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku lill-istess post fl-istess żmien, cioe €18,753 fis-sena[30];

56. Huwa evidenti għalhekk illi, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, l-Att X tal-2009 introduċa mekkaniżmu illi permezz tiegħu l-kirja setgħet tiġi awmentata kull tliet snin: (a) l-ewwel nett, dan il-mekkaniżmu xorta waħda ma tax lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom il-possibilta' illi jawmentaw il-kirja kemm xtaqu huma; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku, id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke tenut kont l-awmenti permessi mil-liġi;

57. In oltre, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[31] kien jgħid illi:

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa

---

[29] A fol 100 tal-proċess
[30] A fol 71 tal-proċess
[31] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

58. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrent tjiebet bl-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

59. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Jidher illi r-rikorrenti jirrikonoxxu l-fatt illi huma akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, stante illi huma jillimitaw it-talbiet tagħhom għall-perjodu qabel daħlu fis-seħħ dawn l-emendi. Konsegwentement, din il-Qorti mhix sejra tittratta l-introduzzjoni u l-effetti tal-Att XXIV tal-2021 fuq il-kirja mertu tal-kawża odjerna;

60. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tiegħu sa minn snin qabel. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm

effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

61. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew*

promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

62. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[32]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

63. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom piż sproporzjonat u eċċessiv għal

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

medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bħala proprjetarji. **Dan jingħad anke għall-perjodu illi fih kienu għaddejjin il-proċeduri intavolati mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, stante illi, hekk kif ġie senjalat f'*Anna Maria Fernandez vs L-Avukat tal-Istat* ċitata aktar 'il fuq, ma kien hemm l-ebda rimedju matul dan il-perjodu illi permezz tiegħu r-rikorrenti setgħu jitolbu awment fil-kera *pendente lite***;

64. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għall-perjodu bejn l-2016 u Mejju 2021**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

65. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħataw rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji kif gia ngħad;

66. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom**;

67. Hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, l-indaġini ta' din il-Qorti hija limitata għall-perjodu mill-2016 'il quddiem;

68. L-Avukat tal-Istat, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, jissottometti illi r-rikorrenti Gabriella Mazzone qiegħda fil-proċeduri odjerni bi tħaddim tal-liġi, u mhux skont ir-rieda tat-testatur, stante illi hija eredi ta' missierha biss wara li Lucia Rita Bozzanca sive Mazzone rrinunzjat għall-wirt ta' żewġha. Madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi l-fatt illi Dott Mazzone għadda l-fond lil bintu b'donazzjoni qabel mewtu huwa, għall-kuntrarju ta' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat, fil-fehma tal-Qorti, prova ċara illi r-rieda ta' Dott Mazzone kienet illi l-fond ikun jappartjeni lil bintu, u mhux lil martu, anke jekk, skont it-testment tiegħu kellha tkun martu l-eredi universali tiegħu. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tarax illi m'għandhiex takkorda lil Gabriella Mazzone, qua eredi universali ta' missierha u proprjetarja tal-fond bil-piena volonta' tad-defunt missierha, kumpens għall-perjodu illi għalih kien jieħu kumpens missierha qua proprjetarju qabel mewtu, bl-istess mod illi huma entitolati wkoll għal kumpens ir-rikorrenti l-oħra Nicoletti qua eredi universali t'ommhom. Dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[33], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[34], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[35], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[36]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[37] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[38], u cioe illi r-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiġi nominat eredi universali, ikollu

---

[33] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[34] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[35] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[36] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[37] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[38] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

69. Finalment, hekk kif ġia ġie diskuss aktar 'il fuq f'din is-sentenza, m'huwiex dovut lir-rikorrenti kumpens għall-perjodu wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

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

71. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[39], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2016 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€) Globali**
2016		€12,989
2017	2021	€18,753
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 106,754**

72. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[40], qalet illi:

[39] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 65 *et seq* tal-proċess.
[40] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru xi mistoqsijiet in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat u l-konjuġi Scicluna lill-Perit Tekniku, illi permezz tagħhom il-Perit Tekniku ntalab jelabora dwar il-mod kif wasal għall-valutazzjoni tiegħu. Ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, b'dana illi jidher illi l-partijiet kienu sodisfatti bl-ispjegazzjoni mogħtija mill-Perit Tekniku. Konsegwentement, wara li fliet hija wkoll ir-rapport tal-Perit Tekniku u l-konklużjonijiet tiegħu, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

73. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tul is-snin, fit-termini ta' dak sostnut minn Josephine Scicluna fl-affidavit tagħha, u cioe illi l-kirja kienet tiżdied skont il-provvedimenti tal-Kap 16 kif introdotti bl-Att X tal-2009, il-Qorti tikkalkola illi l-kirja effettivament perċepita bejn l-2016 u l-2021 kienet fis-somma ta' circa €203 fis-sena bejn l-2016 u l-2018, u fis-somma ta' circa €210 fis-sena bejn l-2019 u l-2021, għas-somma globali ta' **€<u>1,239</u>**;

74. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul*

li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

75. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[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

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

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%.

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

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[42] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[43], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

42 Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
43 Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

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

a. Il-valur totali ta’ kera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom mis-sena 2016 sa 2021 kien fl-ammont ta’ **€1,239**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta’ **€106,754**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€106,754 – **30% għall-interess ġenerali** = € 74,727.80
€ 74,727.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 59,782.24
€ 59,782.24 - **€ 1,239 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 58,543.24**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta’ **tmienja u ħamsin elf, ħames mija u tlieta u erbgħin Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€ 58,543.24),** liema kumpens għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fil-kwoti rispettivi tagħhom mill-proprjeta’ mertu tal-kawża odjerna;

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

77. F’dawk illi huma danni non-pekunjarji, **din il-Qorti mhix sejra takkorda danni non-pekunjarji** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni tal-fatt illi

danni non-pekunjarji ma jintirtux. Jiġi mfakkar illi missier ir-rikorrenti Gabriella Mazzone ġie nieqes fl-2021, filwaqt illi omm ir-rikorrenti Nicoletti ġiet nieqsa fl-2020.

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

78. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

79. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jintlaqgħu f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u f'dak illi jirrigwarda l-perjodu bejn l-1987 u l-2015, għal liema perjodu l-Perit Tekniku għamel ukoll l-indaġini tiegħu b'użu ta' ħin u riżorsi illi effettivament irriżultaw inutili;

80. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma illi jkun ġust u għaqli illi filwaqt illi l-Avukat tal-Istat jiġi ordnat iħallas tliet kwarti (3/4) tal-ispejjeż ġudizzjarji, ir-rikorrenti jiġu ordnati jħallsu r-rimanenti kwart (1/4). Dan, iżda, salv għall-ispejjeż tal-intervenuti fil-kawża, illi għażlu illi jidħlu fil-kawża minn jeddhom u ma ġewx imħarrka mir-rikorrenti. Din il-Qorti tqis illi l-ispejjeż tal-konjuġi Scicluna għandhom għalhekk jitħallsu mill-istess konjuġi Scicluna nfushom.

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti** u tiddikjara li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini matul iz-zmien hekk kif fis-sehh qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjeta` taghhom kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem **limitatament għall-perjodu bejn l-2016 u l-2021**. Mill-bqija **tiċħad** l-istess talba rikorrenti in kwantu tagħmel referenza għal leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) **Tilqa' t-tieni talba rikorrenti** u filwaqt illi tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **tmienja u ħamsin elf, ħames mija u tlieta u erbgħin Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€ 58,543.24)** dovuta lir-rikorrenti bhala konsegwenza tal-leżjoni sofferta minnhom u mill-antekawża tagħhom, tordna illi l-istess kumpens għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-Avukat tal-Istat, bl-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament ;

(iii) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal tliet kwarti (3/4) tal-ispejjeż ġudizzjarji mill-Avukat tal-Istat u r-rimanenti kwart (1/4) mir-rikorrenti. Dan salv għall-ispejjeż ġudizzjarji tal-konjuġi Scicluna, illi għandhom jiġi sopportati minnhom stess.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur