PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 281/2021 MS

Christopher Sella f'isem u għan-nom ta' Maria Dolores Sella u Maria Anna Moglia

Vs.

Josephine Abela u l-Avukat tal-Istat

Illum, 23 ta' Ġunju, 2025

Kawża Numru: 2 Kost

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors li bih ġiet promossa din il-kawża u li ġie preżentat mir-rikorrenti fid-29 t'April, 2021, li bih wara li huma ippremettew hekk:

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal proprjetà 100, Triq il-Vitorja, Hamrun. (Dok. A')

Ir-rikorrenti jikru dan il-fond lill-intimata Josephine Abela, li żżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' mitejn u hames Euro tnejn u crbghin centeżmu (€205.42c) fis-sena, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill- Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċahhdu lis-sidien rikorrenti milli jicħdu l-pussess lura tal- proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqghu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja - b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal- Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera percepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Art X tal-2009, hija baxxa ferm u bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuh, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw zbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimata Josephine Abela), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali zbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l- Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-sehh sal-lum.

Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzionata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux izidu l- kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu 1-

jeddijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il- kawża l-esponenti qegħdin jaghmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderigiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il- Konvenzjoni.

komplew billi talbu lil din il-Qorti, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa, jogħġobha:

1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl- Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil- konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

3. Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimata Josephine Abela ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal- Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;

5. Alternattivament, u kemm-il darba jirriżulta li l-kirja in kwistjoni hija mħarsa mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew l-Att XXIII tal-1979, ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati id-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bl-indirizz 100, Triq il-Vitorja, Ħamrun, u dan b'vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

6. B'rabta mat-talba preċedenti, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-

operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 u/jew l-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilina, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.[1]

7. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill- Avukat tal-Istat ihallas dik is-somma hekk likwidata;

8. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimata Abela fis-27 ta' Mejju 2021[2], li permezz tagħha wieġbet hekk:

Illi it-talbiet rikorrenti għandhom ikunu michuda kontra r-rikorrenti bl-ispejjeż u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Preliminarjament, l-intimata Josephine Abela m'hijiex il-legittima kuntradittur tat-talbiet tar-rikorenti, u għalhekk għandha tiġi liberata mill- osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri;

3. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li legislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali talbniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;

4. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirrizultaw xi danni, dawn id-danni qatt ma jistgħu jigu attribwiti lil jew jigi mitluba mill-intimata Josephine Abela izda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn legislazzjoni għandha tintalab mill-Istat u l-istat ma jkollux il-fakulta ta' azzjoni kontra l-eċċipjenti;

5. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet din l-azzjoni odjerna m'għandha qatt tintuża jew ikollha xi effett biex tattakka it-titolu li tgawdi l-eċċipjenti fuq il-fond inkwilinat;

[1] It-talbiet numerati ħamsa u sitta ġew miżjuda b'dikriet tas-27 ta' Frar 2025, wara talba tar-rikorrenti.
[2] Fol.17.

6. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimata Josephine Abela tgawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem hallset il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti jew il-predecessuri tagħhom dejjem aċċettaw;

7. L-intimata Abela m'għandhiex tbagħti spejjeż

8. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond-il-ligi.

3. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-28 ta' Mejju 2021[3], li biha huwa wieġeb kif ġej:

1. Illi preliminarjament, l-esponent jirrileva li Christopher Sella m'għandux kapaċita' li jidħol fil-vesti ta' rikorrenti għan-nom u in rappreżentanza ta' Maria Dolores Sella ai termini tal-Artikolu 1866 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta galadarba, kif indikat wkoll mill-prokura annessa mar-rikors promotur, Maria Dolores Sella tirrisjedi fil-gżira Maltija. Għalhekk l-esponent jeċċepixxi l- illegitimita' ta' Christopher Sella sabiex jidher f'isem u fl-interess ta' Maria Dolores Sella;

2.Illi bla preġudizzju għas-suespost, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta' 100, Triq il-Vitorja, Ħamrun. Di piu', ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r- rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il- proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;

4. Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

5. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-Kap. 69, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531ċ tal-Kap. 16 indikati mir-rikorrenti ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

[3] Fol.22.

6. Dejjem bla ħsara għal premess, 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, "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)...";

7.Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r- rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009, bħal l-Artikolu 1531ċ tal-Kap. 16, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-margini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

10.Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li

qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal- proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-liġi fil- kuntest principalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in generali;

11. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal- okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

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

13.Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, jigi enfasizzat ukoll li f'każijiet simili ta' dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqgħodu lura milli jistabbillixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l- Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f'din il-kawża partikolari, u cioe' inter partes;

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

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

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

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha r-rikorrenti jilmentaw li ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan b'konsegwenza ta' kirja li l-intimata Abela għandha fuq il-fond urban bin-numru mija (100) fi Triq il-Vitorja fil-Ħamrun (minn issa 'l quddiem «il-Fond») u liema kirja tinsab protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini[4] (minn issa «l-Ordinanza») u b'dawk li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Matul il-kors tal-kawża, ir-rikorrenti żiedu t-talbiet tagħhom sabiex jindirizzaw il-possibilità li l-kirja tal-intimata Abela hija protetta minflok bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar[5].

8. Il-fatti rilevanti huma dawn.

9. Il-Fond kien jappartjeni lil Alfonso Maria Caruana, li miet fit-23 t'Ottubru 2015. Is-suċċessjoni tiegħu tirriżulta regolata minn żewġ testmenti pubbliċi, u ċjoè wieħed magħmul fl-atti tan-Nutar Maria Galea fit-30 ta' Jannar 2013 u l-ieħor addizzjonali magħmul fl-atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici fit-12 ta' Mejju 2015[6]. B'dawn it-testmenti, huwa nnomina bħala werrieta tiegħu lir-rikorrenti f'ishma ndaqs bejniethom.

---

[4] Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[5] Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta.
[6] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici fl-1 ta' Settembru 2016, a fol.7.

10. Id-difensur tar-rikorrenti iddikjara f'dawn l-atti li r-rikorrenti Maria Dolores Sella tgħix abitwalment fl-Italja, anki jekk għandha indirizz f'Malta[7]. Din l-istess rikorrenti wkoll xehdet li hija tkun regolarment l-Italja, u tkun Malta biss għall-perijodi qosra[8].

11. Jidher li l-intimata Abela bdiet tgħix fil-Fond fis-sena 1994[9]. Fil-fatt l-ewwel ħlas tal-kera kien għall-perijodu ta' sitt xhur fid-29 ta' Mejju 1994[10], u dak iż-żmien jidher li l-Fond kellu n-numru ċiviku mija tlieta u għoxrin (123). Il-kera li kienet titħallas mill-intimata Abela u minn missierha, meta kien ħaj, kienet fl-ammont ta' Lm36 fis-sena[11]. Il-kera mbagħad żdiedet għal €185 fis-sena meta daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009[12]. Sussegwentement il-kera żdiedet għal €201.40 fis-sena[13], imbagħad għal €205.42[14].

12. Fil-21 ta' Ġunju 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera wara r-rikors bin-numru 289/2021 MV fl-ismijiet *Maria Anna Moglie et vs. Josephine Abela* iddeċieda li l-kera dovuta mill-intimata Abela tkun ta' €1,125 għas-snin 2022 u 2023 u ta' €1,350 għas-snin sussegwenti[15].

Ikkunsidrat:

13. Illi mill-provi prodotti, il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti seħħilhom juru li l-Fond tassew huwa proprjetà tagħhom. Għalkemm ma ntwerix kif il-Fond inkiseb mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, ġie muri sal-grad tal-prova applikabbli f'kawżi ta' din ix-xorta li r-rikorrenti huma s-suċċessuri ta' Alfonso Maria Caruana, kif ukoll li Caruana u l-werrieta tiegħu irċevew il-ħlas tal-kera għal żmien twil ħafna. Min jirċievi l-kera ta' immobbli huwa pussessur legali ta' dak il-fond, u dak il-pussess legali joħloq favur tiegħu preżunzjoni ta' titolu[16] li ma ġietx imxejjna mill-provi.

---

[7] Ara wkoll id-dokumenti eżebiti mill-intimat Avukat tal-Istat minn fol.61-62.
[8] Ara x-xiehda bl-affidavit tagħha, a fol.78.
[9] Ara x-xiehda tal-intimata Abela, a fol.108.
[10] Fol.113.
[11] Fol.35.
[12] Fol.36.
[13] Fol.155.
[14] Fol.159-164.
[15] Fol.90.
[16] Artikolu 525 tal-Kodiċi Ċivili.

14. Niġu b'hekk għall-provi dwar il-kirja tal-intimata Abela. Jidher li fil-kors tas-smigħ tal-kawża, inħoloq dubju dwar jekk din il-kirja tnisslitx minn enfitewsi temporanja jew inkella kinitx sa mill-konċepiment tagħha kirja biss. Dubju li tqanqal fir-rikorrenti minħabba li wħud mir-riċevuti tal-kera eżebiti mill-intimata Abela kellhom il-kelma «ċens» minflok «kera».

15. Sabiex il-Qorti tkun tista' tasal għall-konklużjoni li fuq il-Fond xi darba kien hemm enfitewsi, irid jirriżulta att pubbliku li bih dik l-enfitewsi tkun inħolqot. Mingħajr l-att pubbliku, l-ebda enfitewsi ma tista' titqies valida[17]. La darba fl-atti l-Qorti m'għandhix prova dwar enfitewsi valida, ma tistax tippreżumi jew mod'ieħor tikkonkludi l-eżistenza tagħha. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-provi juru biss li bejn is-sid tal-Fond u l-intimata Abela, u qabilha l-ġenituri tagħha, hemm relazzjoni lokatizja li daħlet fil-fażi ta' rilokazzjoni fis-sena 1994, u b'konsegwenza ta' dik ir-rilokazzjoni, saru applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, u in segwitu dawk tal-Att X tal-2009.

Ikkunsidrat:

16. Illi ferm il-premess, huwa opportun li f'dan l-istadju inqisu wkoll xi wħud mill-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati.

17. Nibdew bl-eċċezzjoni illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom li huma ma użawx.

18. Il-provi iżda juru li dak ir-rimedju ordinarju, u ċjoè r-rimedju introdott bl-Att XXIV tal-2021, ġie utilizzat mir-rikorrenti tant illi l-kera dovuta mill-intimata Abela żdiedet b'ordni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Din iż-żieda però tapplika biss *ex nunc*, bil-konsegwenza li r-rikorrenti ma ngħataw ebda rimedju għaż-żmien li ppreċeda d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

---

[17] Artikolu 1497(a) tal-Kodiċi Ċivili.

19. Min-naħa l-oħra, ir-rimedju ordinarju li kien disponibbli taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ma kienx wieħed adekwat billi kull żieda fil-kera li setgħet tinkiseb ma kinitx waħda bażata fuq il-valur ħieles tal-Fond.

20. Din l-eċċezzjoni għalhekk se tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

21. Illi dwar l-eċċezzjoni li l-intimata Abela m'hijiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, din il-Qorti tirrileva li kif diġà deċiż drabi oħra, jibqa' l-fatt li huwa l-każ li l-intimata Abela tkun tifforma parti minn dan il-ġudizzju sabiex kull deċiżjoni li sejra tingħata tkun toħloq stat fil-konfront tagħha wkoll, kif irid l-artikolu 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

22. Għalkemm hu minnu li l-intimata Abela lanqas ma hija mixlija li ikkawżat hi l-vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti, hija l-fehma ta' din il-Qorti li f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fondamentali, teżisti aktar minn kategorija waħda ta' persuni li għandhom jitqiesu bħala leġittimi kontradittturi[18]. Huma leġittimi kontradittturi ta' azzjoni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali mhux biss dawk li kkaġunaw il-vjolazzjoni nnifisha, imma wkoll dawk li, għalkemm mhux awturi tal-vjolazzjoni, però jistgħu jirrimedjaw għaliha. Huma wkoll leġittimi kontradittturi dawk li, anke jekk mhux awturi tal-vjolazzjoni u lanqas ma huma f'pożizzjoni li jagħtu rimedju għall-vjolazzjoni subita, huma madanakollu vestiti b'interess li jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar jekk dik il-vjolazzjoni seħħitx. Din il-kategorija ta' persuni solitament tinkludi dawk li jkollhom jeddijiet li jistgħu jiġu milquta bil-konsegwenzi ta' sejbien ta' vjolazzjoni. Sabiex jingħata eżempju, jekk il-vjolazzjoni allegata tkun seħħet waqt is-smigħ ta' proċeduri ġudizzjarji, huwa miżmum li dawk il-persuni li huma partijiet f'dawk il-proċeduri għandhom jipparteċipaw fil-ġudizzju dwar il-ksur tad-drittijiet fondamentali, għaliex jekk jinstab li dawk il-proċeduri jkunu wasslu għall-vjolazzjoni allegata, ir-rimedju li jrid jingħata aktarx se jaffettwa l-jeddijiet tagħhom ukoll f'dawk l-istess

[18] Ara ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru*** (Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990).

proċeduri. Bl-istess mod, fejn qed jiġi allegat li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin tkun leżiva tad-dritt fondamentali tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu, jkun għaqli li l-inkwilin jipparteċipa fil-ġudizzju kostituzzjonali, u dan mhux biss minħabba r-rimedju li jista' jingħata u għal raġunijiet ta' integrità tal-ġudizzju, imma wkoll sabiex l-inkwilin jingħata l-opportunità li jinstema' fi proċeduri li dwarhom hu wkoll għandu interess billi huwa l-jedd tiegħu (u ċjoè l-jedd tal-kirja) li jkun qed jiġi diskuss.

23. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Ikkunsidrat:

24. Illi l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-illeġittimità fil-persuna tar-rikorrenti Sella nomine, minħabba li l-mandanti tiegħu tkun f'Malta u għalhekk mhux mogħti li jaġixxi mandatarju f'isimha f'kawża, kif jgħid l-artikolu 1866 tal-Kodiċi Ċivili.

25. Mill-provi rriżulta li r-rikorrenti Sella tkun abitwalment l-Italja, u per konsegwenza hija titqies assenti. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-«assenza» proċedurali tissussisti fejn persuna tkun abitwalment u ordinarjament assenti minn ġurisdizzjoni ta' qorti partikolari.

26. Għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll ma rriżultatx fondata u sejra tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

27. Niġu b'hekk għall-meritu.

28. Issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop

fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[19]

29. Fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised

[19] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

by any measure depriving a person of his possessions[20]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[21].

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

31. L-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

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

33. Il-provi li hemm fl-atti juru li sa mill-bidu tal-konċepiment tal-kirja, l-inkwilini kienu qed iħallsu l-ekwivalenti ta' €83.86 fis-sena, meta l-valur lokatizju skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti kien ta' €830, u għalhekk għaxar darbiet aktar. Issa mill-provi li l-Qorti għandha fl-atti, jirriżulta illi l-kera ta' €83.86 fis-sena kienet

---

[20] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.

[21] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

ġiet liberament iffissata mis-sid u mill-inkwilin, u ma kinitx imposta fuqhom. Il-Qorti għalhekk ma tistax ħlief tieħu konsiderazzjoni ta' dan il-fatt meta tiġi biex tqis il-kumpens li jistħoqqilhom ir-rikorrenti. B'danakollu jibqa' l-fatt li d-diskrepanza bejn il-kera mħallsa u l-valur lokatizju kif stmat mill-perit tekniku kompla biss jiżdied aktar ma bdew igerbu s-snin. Hekk kif il-kirja in kwistjoni baqgħet tiġġedded b'effett tal-liġi, ġara li r-rikorrenti ġew imċaħħda mid-dritt li jirċievu kera aktar denja tal-valur tal-Fond.

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

35. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta***[22]:

> 57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited *above, § 50*, and *Amato Gauci*, cited above, § 57).

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

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and *Broniowski*, cited above, § 151).

59. The Court notes, in the first place, that the Government's final argument (submitted at an advanced stage in the proceedings, see paragraph 46 above) is misconceived in so far as the property they were referring to was not the property at issue in the present case. From the documents and submissions provided to the Court it transpires that the property is in use and thus the applicants were not entitled, on the grounds established by law (Article 12 of Ordinance, paragraph 26 above), to evict the tenant.

60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law

(see, *mutatis mutandis*, see *Amato Gauci*, cited above, § 62 and *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, *mutatis mutandis*, *Statileo v. Croatia*, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

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

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

55. Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom…

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

limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

38. Għalhekk il-Qorti qed issib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u ta' Alfonso Maria Caruana kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

39. Din il-vjolazzjoni baqgħet tippersisti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Tenut kont tal-fatt illi l-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[23].

40. Ir-rikorrenti iżda jibnu l-ilment tagħhom anki fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi nvokat kontra d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

> 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) u li ma –
> (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-proprjetà; jew

[23] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023).

> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-Artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

41. Kif sabet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Lilian Martinelli et vs. Avukat Ġenerali et*** (23 ta' Novembru 2020): «*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. 37(9)*». Fl-istess sens hija d-deċiżjoni ***Patricia Curmi et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Frar 2020).

42. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija fondata u se tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat:

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

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

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

45. Mill-perizja teknika estiża f'dawn l-atti fuq ordni tal-Qorti[24], jirriżulta li fis-snin indikati, il-Fond kellu l-valur lokatizju hawn taħt mogħti fis-suq ħieles:

Snin	**Ammont**
1995[25]-1998	€3,320
1999-2003	€6,000
2004-2008	€10,080
2009-2013	€12,000
2014-2018	€14,400
2019-2020	€8,640
2021[26]	€1,800
Total:	€56,240

46. Il-Qorti diġà osservat li l-valuri mogħtija mill-perit tekniku nominata f'dawn l-atti kien ogħla bil-bosta mill-ammont tal-kera li kien ġie liberament fissat mis-sid bi qbil mal-inkwilini fil-bidu tal-kirja in kwistjoni. Għall-Qorti din il-prova tfisser li, aktarx, mingħajr l-effett tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza is-sid ma kienx se jikri l-Fond għall-ammonti stabbiliti fil-perizja. Dan ikun ifisser li jekk il-kumpens jinħadem fuq l-ammonti li jirriżultaw mill-perizja biss, mingħajr qies ta' prova oħra bħal ma hija dik tal-kera liberament konvenuta, is-sid (jew aħjar, is-suċċessuri tiegħu) se jitqiegħdu f'qagħda <u>aħjar</u> milli kienu jinsabu fiha kieku d-deprivazzjoni ma seħħitx. Dan però m'huwiex l-iskop tal-għoti tal-kumpens pekunjarju.

47. Huwa minnu li, kif tenniet tant drabi l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjonijiet tagħha dwar din il-materja, il-konsistenza fil-mod kif jinħadem il-kumpens f'dawn il-każijiet hija essenzjali sabiex issir ġustizzja. Però kif tifhimha din il-Qorti il-ħtieġa għal dik il-konsistenza m'għandhiex twassal biex jiġu injorati provi oħrajn fl-atti. Kull każ għandu jitqies skont il-fattispeċi partikolari tiegħu kif

[24] Fol.44.

[25] Il-kalkolazzjoni tal-Qorti se tibda mis-sena 1995 peress li l-kirja in kwistjoni daħlet fir-rilokazzjoni lejn l-aħħar tas-sena 1994.

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

riżultanti mill-provi. Kif osservat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Peter Bonnici pro et noe et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (22 ta' Jannar 2024):

> 24. Din il-Qorti tesprimi illi hija ben konxja li l-uniformita' f'deċiżjonijiet mogħtija għall-kawżi b'fattispecie simili tipprovdi gwida ċara u tiżgura li sitwazzjonijiet simili li jitressqu quddiem il-qrati tagħna b'mod indipendenti minn xulxin jiġu konklużi b'mod ukoll simili għall-xulxin.
>
> 25. Madanakollu ma nistgħux ninħbew wara dik imsejħa 'każistika assodata' sabiex dak li mhux ġust jitħalla għaddej. Fl-aħħar mill-aħħar, il-kunċett ta' *stare decisis* ma japplikax fis-sistema legali nostrana u l-każistika preċedenti tal-Qrati tagħna hija biss għodda, li għalkemm għanda kwalita' persważiva li tiżgura ċertezza legali, ma torbotx idejn il-Qorti.

48. Fil-każ odjern, irriżulta li l-Fond inkera l-ewwel darba lill-ġenituri tal-intimata Abela fis-sena 1994 għal kera li kienet daqs deċima parti minn dik stmata mill-perit tekniku bħala l-valur lokatizju ġust tal-Fond għall-istess żmien. Il-Qorti taraha ferm improbabbli li, anki kieku s-sid kellu d-disponibilità tal-Fond għaż-żmien sussegwenti, dan kien se jikri l-Fond għall-valuri indikati fil-perizja. Din il-Qorti jidhrilha illi għandu jsir tnaqqis fuq l-ammont stmat mill-perit tekniku sabiex tiġi kkumpensata din l-avarija. Dan it-tnaqqis mhux se jkun daqs id-differenza bejn l-ammont miftiehem bejn is-sid u l-inkwilin fis-sena 1994 u dak stmat mill-perit tekniku għall-istess żmien. Il-Qorti jidhrilha li tnaqqis ta' għoxrin fil-mija għal dan l-iskop huwa ġust u ekwu fiċ-ċirkostanzi tal-każ. Għalhekk il-kumpens pekunjarju spettanti lir-rikorrenti se jinħadem fuq is-somma ta' €44,992 minflok.

49. Minn din is-somma, skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, li jġib €25,195.

50. Minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera li s-sidien irċevew għaż-żmien rilevanti. Jidher li l-ammont totali li ġie mħallas mill-inkwilini huwa madwar €3,650.

51. Dan ifisser li l-kumpens pekunjarju pagabbli lir-rikorrenti jammonta għal €21,545.

52. Is-sid tal-Fond għall-parti kbira miż-żmien li matulu seħħet il-vjolazzjoni kien Alfonso Maria Caruana, li miet fit-23 t'Ottubru 2015. Il-kumpens morali ma jintiritx[27], u għalhekk ir-rikorrenti jistgħu biss jippretendu dan ix-xorta ta' kumpens għaż-żmien li matulu huma saru sidien tal-Fond. Ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova biex jissostanzjaw il-pretensjoni tagħhom għal kumpens morali. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti jidhrilha li s-somma ta' elf Ewro pagabbli lir-rikorrenti flimkien għandha tkun suffiċċjenti.

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

(i) tilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u għalhekk tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti sa fejn saru abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

(ii) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza;

(iii) tiċħad it-tieni, ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tar-rikorrenti;

(iv) tilqa' l-ewwel talba biss billi tiddikjara illi għar-raġunijiet imfissra f'din is-sentenza, id-dispożizzjonijiet imsemmija tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili wasslu għal vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u ta' Alfonso Maria Caruana kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja;

(v) ma tieħux qies tat-tielet u tat-tmien talbiet billi tqishom assorbiti fis-seba' talba;

[27] Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (25/1/2023): «*Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx*».

(vi) tilqa’ s-seba’ talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u għall-kumpens dovut lilhom, u tillikwida dak il-kumpens fl-ammont kumplessiv ta’ tnejn u għoxrin elf ħames mija ħamsa u erbgħin Ewro (€22,545) u konsegwentement tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vii) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, salv dawk relatati mal-ħames u mas-sitt talbiet (u ċjoè dawk li żdiedu wara dikriet mogħti fis-27 ta’ Frar 2025) billi jirriżulta li dawk it-talbiet żdiedu mingħajr ebda ħtieġa.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur