QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 25 ta' Gunju, 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 654/2022 AF

Modesta Farrugia

u

Caterina *sive* Catherine Ciappara

vs

Avukat tal-Istat

u

Philip Barbara u Alfreda Barbara u ghal kull interess li jista' jkollhom

Dustin Barbara u Lorraine Barbara

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Modesta Farrugia u Catherine Ciappara, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 424 (gjà 366), "Raymond Flats", Flat 5, fi Triq Haz-Zabbar (maghrufa anke bhala Triq Hompesch), il-Fgura.

Missier l-esponenti, Michelangelo Ellul, kien akkwsita flimkien ma' huh Michele Ellul, ic-cens perpetwu ta' art fabbrikabbli fi Triq Haz-Zabbar (maghrufa anke bhala Triq Hompesch), il-Fgura, mill-poteri ta' Dr. John Spiteri Maempel, permezz tal-kuntratt datat 11 ta' Frar 1961, in atti tan-Nutar Dr. Nicola Said (Dok. MF1).

Sussegwentement, missier l-esponenti u huh bnew sitt appartamenti fuq l-imsemmija art bl-isem "Raymond Flats", imbaghad huma ddivedewhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 9 ta' Mejju 1966, in atti tan-Nutar Dr. George Cassar (Dok. MF2), li bis-sahha tieghu, missier l-esponenti kien akkwista l-appartamenti bin-numri 1, 3 u 5.

Meta miet missierhom, l-esponenti flimkien ma' huhom Giuseppe (illum mejjet) wirtu in-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviz kull wiehed tal-imsemmija appartamenti, soggett ghall-uzufrutt t'ommhom Vincenza Ellul, permezz tat-testment unica charta datat 6 ta' Gunju 1968, in atti tan-Nutar Dr Nicola Said (Dok. MF3).

Wara l-mewt ta' huhom Giuseppe, omm l-esponenti Vincenza Ellul, akkwistat sehem Giuseppe mill-appartamenti in kwistjoni, ossia n-*nuda proprietas* ta' sest (1/6) indiviz, permezz ta' kuntratt ta' *datio in solutum* datat 18 ta' Jannar 1993, in atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza (Dok. MF4).

Inoltre wara l-mewt ta' ommhom, l-appartamenti in kwistjoni ddevolvew fuq l-esponenti in piena u assoluta proprjetà, b'mod indiviz, permezz tat-testment datat 10 ta' Mejju 2002, in atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone (Dok. MF5).

Originarjament, missier l-esponenti ikkonceda l-appartament in kwistjoni b'titolu ta' subemfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 21 sena lill-inkwilini prezenti permezz ta' kuntratt 24 ta' Ottubru 1984, in atti tan-Nutar Dr. George Cassar (Dok. MF6).

Din il-koncessjoni subemfitewtika skadiet fl-24 ta' Ottubru 2005, imma l-intimati Barbara, peress li huma cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ippretendew li jibqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

Prezentement, l-intimati Barbara qed ihallsu kera irrizorja ta' €791.84 fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mill-ligi,u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

L-intimati qed ihallsu tali kera irrizorja b'mod abbuziv u llegali stante illi bil-ftehim li huma kellhom mal-antekawza tal-esponenti, huma kellhom jivvakaw l-fond fit-terminazzjoni tal-istess koncessjoni emfitewtika temporanja; haga li huma ma ghamlux minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, b'dan illi huma baqghu jokkupaw il-fond sal-lum b'titolu ta' kera pretiz minnhom, sfurzat fuq l-esponenti.

B'hekk, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-esponenti gew imcahhda milli jiehdu l-pussess vakanti tal-istess fond wara t-terminazzjoni tal-imsemmija koncessjoni subemfitewtika li kienet taghlaq fl-24 ta' Ottubru 2005 u konsegwentement gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma nghataw kumpens xieraq ghat-tehid forzuz tal-istess fond. Infatti, l-unika kumpens li gew offruti kien li jithallsu z-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali fis-sena li tithallas mill-intimati Barbara, liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018, baqghu xorta anti-kostituzzjonali fid-dawl tan-nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Is-sitwazzjoni trangat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

L-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-esponenti mill-proprjetà taghhom, oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjetà tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tigi awmentata kull tliet snin b'zidiet irrizorji ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, abbazi tal-Indici ta' Inflazzjoni. Ghalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-ingustizzji li l-ligijiet tal-kera kienu qed joholqu fil-konfront tas-sidien tal-proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma ghamel gustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess ligi, l-intimati Barbara nghataw il-jedd li jibqghu jirrisjedu fil-fond.

Inoltre, la l-esponenti u wisq anqas l-antekawza taghhom ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq premess.

Bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti inghataw il-jedd li jipprocedu kontra l-intimati Barbara sabiex il-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh. Irid jinghad però li din iz-zieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar 2018, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti ghad-danni kollha subiti minnhom qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Mhux biss, izda anke l-Att XXIV tal-2021, ghalkemm kompla taffa l-ingustizzji gravi li kienu vigenti sa qabel l-introduzzjoni tieghu, l-awment xorta wahda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuh.

B'dan il-mod, l-esponenti gew u effettivament ghadhom qed jigi pprivati mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom, minghajr mhu qed jinghataw kumpens xieraq u dan stante li l-kera li qed jippercepixxu bl-ebda mod ma tqarreb lejn il-valur lokatizju reali tal-istess fond.

Tali privazzjoni tal-proprjetà tikkostitwixxi lezjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sancit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

L-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 u tal-Att XXVI tal-2021, ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setghux jawmentaw l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq, minhabba li dak li effettivament setghu jircievu kien limitat bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghalhekk, ghad li huwa minnu li r-rikorrenti baqghu titolari tal-fond de quo, giet imposta u sfurzata a "*landlord / tenant relationship*" u fil-verità, dan l-agir jammonta ghall-esproprijazzjoni *de facto* u indubbjament inholoq pregudizzju sproporzjonat u eccessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem kif gie stabbilit fis-sentenzi fl-ismijiet *Fleri Soler & Camilleri vs Malta*, deciza fis-26 ta' Dicembru 2006; *Gerald Montanaro Gauci vs Malta*, deciza fit-30 ta' Awwissu 2016; u *Buttigieg and Others vs Malta* deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.

Ghad illi l-Istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, huwa ghandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlahaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piz li jrid ibati s-sid li l-proprjetà tieghu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuh, u l-interess tas-socjetà in generali u li b'din l-ingerenza, is-sid ma jkunx assoggettat ghal *disproportionate burden*.

Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha l-okkazjoni tikkummenta f'kazijiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, ghalkemm ma hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni dicenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li individwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni.

Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet *Ghigo vs Malta* deciza fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprietà tieghu

22 sena qabel stante li kien jircievi biss €55 fis-sena bhala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet *Fleri Soler et vs Malta* moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif gara wkoll fis-sentenza fl-ismijiet *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deciza fil-11 ta' Dicembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deciza fit-30 ta' Jannar 2018.

Fis-sentenza surriferita ta' Fleri Soler et vs Malta, il-Qorti ssenjalat li:

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but* ***there must also be " a reasonable relation of proportionality" between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a* ***"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"****.*

In vista tal-kazisitka surriferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti ghandha tiddeciedi l-kawza odjerna billi ssib li r-rikorrent nkisrilhom d-dritt fundamentali taghhom kif sancit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Inoltre, b'sentenza deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet Amato Gauci vs Malta, gie deciz ukoll li, f'kaz simili bhal dan, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minhabba din it-tali lezjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Fid-dawl ta' dan, l-esponenti ghandhom jircievu sia danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf minnhom subit, kif gie deciz mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet *Albert Cassar vs Malta*, deciza fit-30 ta' Jannar 2018 u *Franco Buttigieg & Others vs Malta*, deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.

Il-kawza odjerna qed tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru, 2017, wara liema perjodu, l-esponenti qed jirrizervaw id-dritt li jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018 u aktar ricenti tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendu li huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunarji u dawk non-pekunarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huma sofrew tul iz-zmien sas-sena 2017, b'rizerva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 jigu dikjarati wkoll li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

L-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b'dawn il-fatti u ghal dan il-ghan qed jigi anness affidavit tal-esponenti Modesta Farrugia. (Dok. MF7).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti qed jaghtu lok ghal tigdid ta' kirja *ope legis* lill-intimati Barbara tal-fond bin-numru 424 (gjà 366), "Raymond Flats", Flat 5, fi Triq Haz-Zabbar (maghrufa anke bhal Triq Hompesch), il-Fgura, bil-konsegwenza li jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-ligijiet tal-kera vigenti, gew vjolati, d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom bin-numru 424 (gjà 366), "Raymond Flats", Flat 5, fi Triq

Haz-Zabbar (maghrufa anke bhal Triq Hompesch), il-Fgura u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk taghtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz dikjarazzjoni li l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti skond il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati skond il-Ligi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qed tallega li bl-operazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond

bl-indirizz 424, Raymond Flats, Flat 5, Triq Haz-Zabbar, Fgura, ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti iridu jgibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri kienet verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** joħloq klassijiet differenti ta' enfitewsi temporanja. Dawn huma: kuntratti li saru qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal perjodu ta' aktar minn 30 sena, kuntratti li saru qabel l-imsemmija data fil-liġi għal perjodu ta' 30 sena jew inqas minn 30 sena, kuntratti li saru wara l-21 ta' Ġunju 1979 iżda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għal kwalunkwe perjodu, u kuntratti li saru wara l-1 ta' Ġunju 1995. Huwa biss fl-ewwel tlett istanzi hawn msemmija illi l-liġi tagħti dritt ta' konverżjoni minn enfitewsi temporanja għall-kera. Ikun xieraq illi r-rikorrenti jippruvaw **illi l-fond** in kwistjoni **huwa post t'abitazzjoni**, li **l-inkwilina hija ċittadina Maltija,** li **tirrisjedi fir-residenza ordinarja tagħha**, u li l-**fond mhux dekontrollat.**

Ir-rikorrenti ma jistgħux kredibilment jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux proprjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. F'kull każ u bla ħsara ta' dak eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza riċenti tat-2 ta' Diċembru 2021 mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti hekk kif diversament preseduta, fl-ismijiet ***Austin Demajo et vs Avukat tal-Istat et***.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 12(2)(a) tal-Kap. 158 ma jagħmilhiex impossibli għall-atturi biex jieħdu lura l-fond f'idejhom. Minn qari ta' l-artikolu 12 (2) flimkien mat-tifsira ta' "kerrej", kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jidher li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Aktar minn hekk, skond l-Artikolu 12B ta' l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, s-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex li jkollha protezzjoni mill-Istat. Mhuwiex

minnu għalhekk li r-rikorrenti huma affaċjati bl-impossibilità li jieħdu lura l-fond suġġett għall-kirja in mertu.

Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali. Illi hija giurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-6 t'Ottubru 2020, fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri vs. l-Avukat Ġenerali et*** ikkonfermat li *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal* ***<u>kera xierqa</u>****, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali".* Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej. Wieħed m'għandux jinsa li meta jkun hemm preżenti <u>għanijiet leġittimi</u> meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil 'hinn minn dan, u dejjem skond l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, s-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat.

Safejn ir-rikorrenti qedgħin jalludu għal vjolazzjoni taħt **<u>l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>**, l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn *non si tratta* ta' teħid forzuz tal-fond *de quo* jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat ta' l-użu tal-istess propjeta' mis-sidien. Sabiex ir-rikorrenti ikunu jistgħu kredibilment jilmentaw minn teħid forzuz jew obbligatorju, iridu jiġu żvestiti minn kull dritt li għandhom fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li jidher li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll

ta' użu, madankollu ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentament ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu.

Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimati Philip Barbara, Alfreda Barbara u għal kull interess li jista' jkollhom Dustin Barbara u Lorraine Barbara, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

It-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

In linea preliminari, l-esponenti jeċċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimu kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament l-esponenti ma kkommettewx.

In linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra l-atturi.

Mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrità tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jafu jaffetwaw lilhom jew min minnhom qua inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomx legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o' meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti

ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huma ma kkommettewx, l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat sabiex jiżgombra mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jirrilevaw l-intempestività tal-azzjoni attrici stante li l-atturi naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi dan qiegħed jingħad partikolarment in vista tal-fatt illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Att XXIV tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimati u f'każ li dawn jissodisfaw it-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimati ma jissodisfawx dan it-Test, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimati.

In oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti dejjem ottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxew fil-parametri tal-liġijiet viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammew il-fond relattiv f'kundizzjoni tajba.

Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, fl-isfond tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha tiddikjara l-pretensjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti safejn jolqtu lill-esponenti bħala nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u konsegwentament tiċħadhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti jew kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Novembru 2022 il-Qorti nnominat lill-Perit Mary Louise Caruana Galea bħala perit tekniku sabiex tħejji stima tal-valur lokatizju tal-proprjetà mis-sena 1985 sas-sena 2022 b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi r-relazzjoni teknika ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fit-2 ta' Ġunju 2023.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huma leżivi tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif dan il-jedd jinsab imħares ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi jingħataw dawk ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni minnhom lamentata inkluż billi jiġu kumpensati għal tali vjolazzjoni.

In linea preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova li l-kirja hija tassew regolata ai termini tal-Kapitolu 158 al-Liġijiet ta' Malta, li l-fond huwa dar t'abitazzjoni u li tassew l-intimata tinsab tirrisjedi fih, kif ukoll prova li l-fond huwa dekontrollat. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara ruħu sodisfatt bil-provi in atti. Mill-atti tassew jirriżulta ppruvat illi l-fond *de quo* huwa dekontrollat. Il-fond ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja favur l-intimata permezz ta' att tal-11 ta' Frar 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said. Jirriżulta wkoll illi l-intimata hija ċittadina Maltija li ilha tgħix fil-fond *de quo* sa mis-sena 1961. Għad illi l-konċessjoni oriġinali ġiet fi tmiemha fl-24 t'ottubru 2005, din ġiet ikkonvertita *ope*

legis f'kirja li hija regolata permezz tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158.

Dwar l-eċċezzjoni tal-intimati Barbara illi mhumiex leġittimi kuntradditturi għat-talbiet tar-rikorrenti, illum il-ġurnata hija ġurisprudenza assodata illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum l-inkwilin għandu jkun parteċipi mhux għaliex finalment sejjer iwieġeb hu għat-talbiet tar-rikorrenti iżda unikament għall-fini tal-ekonomija tal-ġudizzju u sabiex jiddefendi l-pożizzjoni tiegħu stante illi r-rimedju li talvolta tista' takkorda l-Qorti jista' jolqot id-drittijiet u l-pretensjonijiet tal-inkwilin.

Ir-rikorrenti allegaw vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom kif imħarsa ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub inċiż (2)(f) tal-istess artikolu. Din id-disposizzjoni però ma tistax issib applikazzjoni għall-każ ta' llum stante illi ma tapplikax għall-kirjiet imposti ope legis. Madanakollu, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi nvokat fil-każ ta' llum fid-dawl ta' dak illi jipprovdi għalih l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. La darba l-Kapitolu 69 li jirregola l-kirja mertu ta' din il-kawza dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija fis-sub-inċiż 9 tal-Artikolu 47, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett prinċipji kardinali u cioè:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali[1].

---

[1] James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37; Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61; Broniowski v. Poland, 22 ta' Ġunju 2004, § 134; **Bosphorus Airways v. Ireland (2005)**

Id-dritt tal-Istat illi jfixkel it-tgawdija tal-proprjetà hija eċċezzjoni u f'kull każ dan it-tfixkil irid ikun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali u tal-bilanċ ġust bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu [2]. M'hemmx dubju illi r-regolamentazzjoni *ope legis* tal-kera tikkostitwixxi kontroll fl-użu tal-proprjetà taċ-ċittadin privat.

Lanqas ma jista' jingħad illi s-sitwazzjoni tjiebet bid-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kap. 16 permezz tal-Att X tal-2009 għaliex xorta rriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles[3].

In kwantu d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, waqt illi l-Qrati tagħna llum jirrikonoxxu li s-sidien għandom rimedju ordinarju li jinkludi sia l-awment fil-kera kif ukoll l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-proprjetà, xorta waħda jibqa' l-fatt illi dan ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat[4].

M'hemmx dubju għalhekk illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif dan id-dritt huwa mħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Stabbilit illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, għandhom dritt għal rimedju pekunjarju li għandu jiġi stabbilit skont il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ormai ċelebri ta' Cauchi vs Malta. Għalkemm ir-rikorrenti talbu rimedju ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, din id-disposizzjoni ma tapplikax għall-każ tal-lum peress illi l-Artikolu 41 ma ġiex traspost fil-liġi domestika tagħna.

---

[2] Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB Curmi v Malta, 22 ta' Novembru 2011, § 3; Sporrong & Lönnroth, (ċitat supra) §§ 69-74; Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009; Brumărescu v. Romania 29th April 2013, § 78; James and Others vs The United Kingdom, 21st February 1986, § 50; Mellacher and Others vs Austria, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; Spadea and Scalabrino v. Italy, 28 ta' Settembru 1995, § 33; Immobiliare Saffi v. Italy, 28 ta' Lulju 1999, § 54; Hutten-Czapska v Poland, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016; Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 12 ta' Novembru 2021; Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 29 t'April 2021

[3] Aquilina v Malta, 11 ta' Diċembru 2014

[4] Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Ottubru 2019; Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

Il-pretensjoni tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perijodu mis-sena 1985 sas-sena 2022 madanakollu, bl-applikazjoni tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 għall-fini ta' kalkolu ta' kumpens m'għandux jittieħed kont ta' leżjonijiet imġarrba qabel it-30 t'April 1987. Lanqas ma jista' jittieħed in kunsiderazzjoni perjodu ta' żmien wara l-1 ta' Lulju 2018 u dan peress illi kif fuq ingħad id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ntroduċa rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti u għalhekk ma fadalx aktar lok illi jiġi akkordat kumpens għall-perjodi ta' żmien wara l-imsemmija data.

Għalhekk, abbażi tal-linji gwida mogħtija fis-sentenza ta' Cauchi vs Malta, il-kumpens għandu jiġi kkalkolat billi mill-valur tal-fond fis-suq isir:

i. Tnaqqis ta' 30% bħala kumpens għall-għan leġittimu tal-liġi attakkata;
ii. Tnaqqis ulterjuri ta' 20% in kumpens għall-fatt li ma teżisti ebda garanzija li l-fond sejjer ikun mikri b'dak il-valur fis-suq għall-perjodu kollu;
iii. Tnaqqis tal-kera attwalment perċepita mis-sid.

Għall-iskop illi tiddetermina u tillikwida kumpens il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku. Qieset ukoll il-kera attwalment perċepita li tammonta għas-somma komplessiva ta' €16,557.64[5].

In kwantu il-Likwidazzjoni tad-Danni Pekunjarji għaż-żmien relattiv is-somma komplessiva tammonta għal €79,905[6]. Minn din is-somma irid isir tnaqqas ta' 30% li jwassal għaċ-ċifra ta' €55,933.50 minn liema somma jrid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jwassal għas-somma ta' €44,746.80. Mis-somma ta' €44,746.80 trid titnaqqas is-somma ta' €16,557.64. Dan iwassal għas-somma ta' €28,189.16 liema somma trid titħallas lir-rikorrenti *qua* danni pekunjarji.

---

[5] €6,289.38 (1987 – 2004: €349.41 x 18) + €5,590.48 (2005 – 2012: €698.81 x 8) + €2,334 (2013 – 2015: €778 x 3) + €2,343.78 (2016 sa 2018: €781.26 x 3) = €16,557.64

[6] €2,430 (1987 – 1989: €810 x 3) + 6,300 (1990 – 1994: €1,260 x 5) + €7,800 (1995 – 1999: €1,560 x 5) + €10,725 (2000 sa 2004: €2,145 x 5) + €18,525 (2005 - 2009: €3,705 x 5) + €19,110 (2010 – 2014: €3,822 x 5) + €15,015 (2015 sal-1 ta' Lulju 2018) = €79,905

Kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, il-Qorti qegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' €10,000.

Għalhekk l-ammont totali ta' €38,189.16 irid jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak li ingħad:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 12 tiegħu jagħti dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Barbara.

2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tiddikjara illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, inkisru d-drittijiet tar-rikorrenti kif dawn jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

3. Tilqa' l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta' tmienja u tletin elf mija disa' u tmenin ewro u sittax-il ewro ċenteżmi (€38,189.16) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjeż jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP REG