FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 26 ta' Ġunju 2025

Rikors numru 265/2023

Alex Vella (K.I.896947M) u bintu
Davinia mart Luke Bonello Ghio (K.I.102272M)
Mario Sciberras (K.I.308854M)
Monica Sciberras (K.I.221243M)
Beverly Joyce Sciberras (K.I.23161A)
Chantal Elzabeth Sciberras (K.I. 465694M)
Cassandra Louise Sciberras (K.I.465594M)
Matthew Joseph Sciberras (K.I.465749M)
David Julius Sciberras (K.I.465494M)

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ippreżentat fid-19 ta' Mejju 2023 fejn ir-rikorrenti ippremmettew li missier ir-rikorrenti Joseph Sciberras miet fil-15 ta' Marzu 1971, u l-wirt tiegħu kien regolat b'żewġ testmenti fl-atti tan-nutar Dottor Antonio Galea tas-27 u tat-28 ta' Ottubru 1961 bis-saħħa ta' liema, wirtuh il-ħames uliedu kif kien jidher mid-denunzja eżebita Dok A. Il-werrieta kienu l-mejjet Charles, ir-rikorrrent Mario

Sciberras, il-mejta Norma Vella, il-mejjet Martin Sciberras u l-mejjet Anthony Sciberras De Giovanni, soġġett għall-użufrutt ta' martu Giovanna D'Arco Sciberras.

2. L-imsemmija Giovanna D'Arco Sciberras mietet fit-23 ta' Awwissu 2008 u b'testment addizzjonali tat-2 ta' April 1974, u tas-17 ta' Novembru 1987, hija b'dan l-aħħar testment ħassret it-testment imsemmi tat-2 ta' April 1974, u kkonfermat it-testment *unica charta* tagħha ma' żewġha Joseph Sciberras tas-27 u tat-28 ta' Ottubru 1961, u saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-25 No0vembru 2008 u tad-19 ta' Diċembru 2009 eżebiti Dok B u C.

3. Il-warehouse mertu ta' dan il-każ f'Birkirkara kienet mikrija oriġinarjament lil Ethelwald Cassar Olivier u sussegwentement lil bintu Anne Sultana għal aktar minn 80 sena.

4. Martin Sciberras miet fil-21 ta' Jannar 2001 u b'testment tat-13 ta' Lulju 2000 innomina bħala eredi universali tiegħu lil Chantal Elizabeth, Cassandra Louisa, Matthew Joseph u David Julius aħwa Sciberras, suġġett għall-użufrutt ta' martu Beverly Joyce Sciberras. Il-wirt tiegħu ġie debitament iddikjarat b'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-15 ta' Jannar 2003 eżebit Dok D.

5. Charles Sciberras miet fis-26 ta' Settembru 2014, u l-wirt tiegħu iddevolva b'testment *unica charta* tal-1 ta' Settembru 2006 fejn innomina bħala eredi universali tiegħu lil martu r-rikorrenti Monica Sciberras u d-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-3 ta' Settembru 2015, Dok E.

6. Norma Vella mietet fit-8 ta' Frar 2015 u l-wirt tagħha ddevolva in kwantu għan-nofs indiviż fuq żewġha Alexander Vella u nofs indiviż fuq Davina Bonello Ghio, liema wirt ġie iddikjarat bid-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-3 ta' Settembru 2015 eżebit Dok F.

7. Anthony Sciberras de Giovanni miet fid-29 ta' Diċembru 2007 u d-dikjarazzjoni *causa mortis* tas-26 ta' Marzu 2008 eżebit Dok G u l-wirt tiegħu iddevolva fuq martu Doris Sciberras. Iżda Doris Sciberras bil-kuntratt tad-19 ta' Diċembru 2009 ċediet sehemha mill-proprjetajiet kollha appartamenti lill-eredi ta' Joseph u Giovanna D'Arco Sciberras biex b'hekk hija ma' kienx fadlilha sehem mill-fond mertu ta' dan il-każ.

8. Għalhekk ġie permess li l-proprjeta in kwistjoni kienet komproprjetà bejn Alex Vella u Davina Bonello Ghio fi kwart indiviz (1/4), Mario Sciberras fi kwart indiviż (1/4), Monica Sciberras fi kwota ta' kwart indiviż (1/4) u Beverly Joyce Sciberras, Chantal Elizabeth Sciberras, Cassandra Louise Sciberras, Matthew Joseph Sciberras u David Julius Sciberras fir-rimanenti kwart indiviż (1/4) bejniethom suġġett, għall-użufrutt ta' ommhom Beverly Sciberras.

9. Inoltre, gie premess li b'rikors 74/2010 fl-ismijiet Charles Sciberras et vs Anne Sultana deċiża fil-31 ta' Ottubru 2016 mill-Bord li Jirregola l-Kera, eżebit Dok H, ġie ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin fi żmien tletin jum. Iżda, b'sentenza tal-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri tal-25 ta' Jannar 2019 eaebita Dok I, il-Qorti rrevokat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez. Sussegwentement, kif jirriżulta mill-iskrittura tat-3 ta' Diċembru 2019, il-kirja ma Anne Sultana ġiet terminata fit-3 ta' Diċembru 2019 u r-rikorrenti kellhom iħallsu kumpens lill-istess inkwilin għat-terminazzjoni tal-kirja.

10. Ir-rikorrenti ilmentaw li sa dakinhar kienu obbligati jġeddu l-kirja b'mod indefinit minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u kienu fl-impossibbiltà li jieħdu lura ħwejjiġhom minħabba f'din il-Liġi. B'hekk id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta tagħhom kienu miksura in kwantu ma kinux qed jirċievu kumpens ġust u xieraq għall-propjetà tagħhom. Ġie sostnut li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienux ġusti għax ma kienux jikkreaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. B'hekk ir-rikorrenti ipproċedew b'din il-kawża sabiex jiksbu r-rimedji kollha u kumpens għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom matul il-perjodu mill-1987 sa Dicembru 2019 u talbu lil din il-Qorti :

i) **Tiddikjara u tiddeċiedi** il-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta),

ii) **Konsegwentement** tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossija warehouse 33B, Borg street Birkirkara ġja Fleur De Lys Junction Birkirkara, a favur ta' Anne Sultana liema kirja ġiet terminata f' Diċembru 2019 u l-provedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 4 6 u 9 ta' l-istess Kapitolu 69, u d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet oħra viġenti lledew id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

iii) **Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet,** toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

iv) **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti konsegwenza ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia, ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, sante il-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetà in kwistjoni.

v) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

vi) **Tikkundanna** lill-intimat, iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunarji u non pekunarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali ta' 8% tmienja fil-mija fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża quddiemha sad-data tal-effettiv pagament.

Bl- ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

11. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-26 ta' Ġunju 2023, fejn eċċepixxa li

i. In-nuqqas ta' interess ġuridiku f'din l-azzjoni ġaladarba kienu rriprendew il-pussess tal-fond de quo stante li kawża kostituzzjonali ma kienetx kawża għal danni;
ii. li r-rikorrenti riedu jġibu prova tal-kirja;
iii. Fil-mertu li ma kienx minnu li kien hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti;
iv. Dok J eżebit mar-rikors promotur ma kienx ammissibbli bħala prova dato li kien ritratt sfukat ta' dokument;
v. Ma kienx minnu li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;
vi. L-ewwel u t-tieni talba kienu jittrattaw l-istess mertu u għaldaqstant ir-rikorrenti riedu jagħżlu liema minn dawn it-talbiet ser isegwu;
vii. Ma kien hemm ebda ordnijiet jew direttivi biex jitwettqu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u b'hekk it-tielet talba kellha tiġi miċħuda;
viii. Ma kien hemm ebda kumpens li kellu jiġi likwidat favur ir-rikorrenti;
ix. u li din ma kienetx kawża għad-danni kif ittentaw jagħmlu r-rikorrenti stante li l-Liġi ma kienetx tipprovdi għal għoti ta' danni iżda rimedju li setgħa jinkludi kumpens;
x. ir-rikorrenti ma setgħux jitolbu imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża peress li imgħax fuq danni setgħu jibdew

jiddekorru biss minn meta tkun saret intimazzjoni b'att ġudizzjarju f'każ ta' ammont ta' danni ġja likwidat u fin-nuqqas ta' dan l-imgħax kienu dekorribbli mid-data tas-sentenza.

12. Rat li b'digriet tal-4 ta' Lulju 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-fond in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizzju mill-1987 sat-3 ta' Diċembru 2019 (fol 85) kull ħames snin.

13. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fl-20 ta' Lulju 2023, (fol 116 *et sequitur*), liema rapport ġie maħluf fl-24 ta' Jannar 2024, (fol 116).

14. Rat li permezz ta' digriet tal-21 ta' Lulju 2023, intlaqgħet it-talba sabiex issir id-debita korrezzjoni fl-indirizz tal-warehouse in kwistjoni b'mod li ġie 33B Borg street Birkirkara ġia Fleur de Lys Junction Birkirkara (fol 87).

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-22 ta' Novembru 2024.

16. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-16 ta' Diċembru 2024.

17. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

18. Rat li fil-verbal tal-4 ta' Frar 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

19. Il-maħżen 33B, Borg Street Birkirkara, ġja Fleur de Lys Junction, Birkirkara meritu tal-kawża kien komproprjetà bejn Alex Vella u Davina Bonello Ghio fi kwart indiviż, Mario Sciberras in kwantu għal kwart indiviż, Monica Sciberras in kwantu għal kwart indiviż, u Beverly Joyce Sciberras, Chantal Elizabeth Sciberras, Cassandra Louise Sciberras, Matthew Joseph Sciberras, u David Julius Sciberras għal kwart indiviż bejniethom soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Beverly Sciberras. Dawn wirtu dan il-fond mingħand il-ġenituri tagħhom. Il-propjetà in kwistjoni kienet oriġinarjament

mikrija lil Ethelwald Cassar Olivier u sussegwentement lil bintu Anne Sultana fuq perjodu ta’ iżjed minn 80 sena. Permezz ta' rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera 74/2010 fl-ismijiet Charles Sciberras et vs. Anne Sultana deċiża fil-31 ta' Ottubru 2016, Dok H, it-talbiet tar-rikorrenti kienu intlaqgħu u l-Bord ordna l-iżgumbrament ta' l-intimata fi żmien tletin jum. Iżda b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-25 ta' Jannar 2019, Dok I il-Qorti Irrevokat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti. Minn dawn is-sentenzi irriżulta li l-kera li kienet titħallas għall-imsemmi fond kienet ta' €803.63 fis-sena. Sussegwentement, fit-3 ta' Diċembru 2019, ġie konkluż ftehim sabiex il-kirja li Anne Sultna kellha rigward il-fond in kwistjoni tiġi terminata, hekk kif jidher fil-ftehim esebit Dok J.

C. L-EWWEL ECĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

20. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti ma kellhomx l-interess biex jippromwovu din il-lanjanza kostituzzjonali, dan peress li r-rikorrenti ġew re-integrati fil-pussess sħiħ tal-fond biex b’hekk kwalsiasi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali waqfet.

21. Mill-atti tal-każ ġie pruvat li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri għal medda ta' 80 sena. Din għalhekk kienet kirja li bdiet qabel l-1995, u kienet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-fatt li f'Diċembru 2019 ir-rikorrenti ħadu lura l-pussess tal-fond de quo bis-saħħa ta' skrittura datat 3 ta’ Dicembru 2019 li saret bejn ir-rikorrenti u l-inkwilina Anne Sultana Dok J[1], ma kien ifisser li qabel dik id-data, r-rikorrenti ma setgħux soffrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dan peress li għall-perjodu ta' qabel dan u inkluż meta l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu krew il-fond de quo, il-Liġi li kienet tirregola l-imsemmija kirja kienet baqgħet operattiva kemm fir-rigward tal-ante-kawża tar-rikorrenti kif ukoll tagħhom meta l-fond iddevolva fuqhom permezz ta' wirt.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

[1] Fol 75 u 95.

D. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

22. Fit-tieni eccezzjoni preliminari ġie sostnut li r-rikorrenti riedu jġibu prova li tassew kien hemm kirja.

23. Il-Qorti tqis li r-rikorrenti resqu pruva sodisfaċenti tal-eżistenza ta' din il-kirja sat-tmiem tagħha fl-2019. Ġie ippreżetat l-affidavit ta' Anne Sultana,[2] fejn hija kkonfermat kemm l-eżistenza tal-kirja kif ukoll it-tmiem tagħha billi ikkonfermat ukoll li kien hemm proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex hija tiġi żgumbrata mill-imsemmi fond, li għalkemm it-talba kienet għall-bidu milqugħa, b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-25 ta' Jannar 2019, dik is-sentenza tal-Bord ġiet revokata. Imbagħad daħlet fil-ftehim tat-tmiem tal-kirja imsemmi.

24. Minn dawn il-provi jirriżulta sodisfaċentement ippruvat li fil-każ in eżami kien hemm kirja protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

E. L-INAMMISSIBILITA BI PROVA TAD-DOKUMENT J

25. Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li d-dokument markat J, ossija l-kopja tal-iskrittura privata li biha ġiet fi tmiemha l-kirja tal-maħżen de quo ma setgħetx titqies bħala prova ammissibbli in kwantu l-kwalita tagħha ta' ritratt ta' dokument ma kienetx tissodisfa l-vot tal-Liġi proċedurali.

26. Il-Qorti rat li matul il-ġbir tal-provi tar-rikorrenti, huma preżentaw kopja fotostatika tal-istess kuntratt b'nota a fol 94 et sek. Għalkemm l-Avukat tal-Istat ma rtirax l-eċċezzjoni numru 4, mill-banda l-oħra wara l-preżentata ta' dan id-dokument ma qajjem ebda eċċezzjoni dwar l-awtentiċita tad-dokument eżebit a fol 95.

Konsegwentement għalkemm il-Qorti tqis li verament id-dokument J ma kienx jissodisfa l-vot tal-Liġi proċedurali, mill-banda l-oħra fin-nuqqas t'opposizzjoni għad-dokument eżebit a fol 95 jew għall-awtentiċita tiegħu, il-Qorti tqis li r-raba' eċċezzjoni għandha tiġi

[2] Fol 79.

milqugħa b'dan però li għalkemm id-dokument J ma jagħmilx prova, dak eżebit a fol 95 jagħmel.

F. IS-SITT EĊĊEZZJONI – L-GĦAŻLA BEJN L-EWWEL U T-TIENI TALBA

27. Fis-sitt eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat isostni li l-ewwel u t-tieni talba jittrattaw l-istess meritu. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jispeċifika f'iżjed dettall tali eċċezzjoni fis-sens illi l-ewwel talba ir-rikorrenti kienu qegħdin jiffukaw it-talba tagħhom fuq l-istat ta' fatt li l-fond kummerċjali mikri minnhom kien suġġett għal kera baxx minħabba l-operattivita tal-Liġi, mentri fit-tieni talba jisħqu li l-lokazzjoni fiha nnifisha kienet tilledilhom il-jeddijiet fundamentali tagħhom. L-Avukat tal-Istat jisħaq li dawn kienu jittrattaw l-istess meritu u ma kellhomx jibqgħu flimkien. Iżid li l-lokazzjoni ma setgħet qatt tiġi meqjusa leżiva tal-jeddijiet tal-bniedem peress li kienet il-frott ta' ftehim milħuq liberament bejn il-partijiet jew l-aventi causa tagħhom. Igħid li semmai hija l-operattivita tal-Liġi li kienet tirregola dik il-kirja li kienet timponi fuq ftehim liberament milħuq modifika ta' aspetti tiegħu li kienu setgħu jitqiesu leżivi tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem.

28. Għalkemm l-ewwel u t-tieni talba jittrattaw il-kirja meritu għal dan il-każ, jirriżulta li anke mill-istess argument impostat mill-Avukat tal-Istat, ma jistax ikun li ż-żewġ talbiet jittrattaw l-istess bażi legali għall-ksur, għalkemm hemm punti ta' konverġenza. Fejn fl-ewwel talba qiegħed jiġi mitlub li l-Qorti tiddeċiedi li l-fatti kif esposti fil-premessi tar-rikors – allura meħuda b'mod sħiħ u kollettiv – kienu jiksru l-jeddijiet fundamentali tal-bniedem kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB, fit-tieni talba qiegħed jiġi mitlub li l-lokazzjoni tal-fond de quo per se u l-"provvedimenti" tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta invokati u l-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti li kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB.

29. Stante li l-enfażi magħmula mhix eżattament identika, kemm l-ewwel kif ukoll it-tieni talba kienu jimmeritaw li jiġu deċiżi separatament.

Għal din ir-raġuni il-Qorti sejra tiċħad is-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

G. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI FIL-MERITU

30. Permezz ta' dan il-każ, ir-rikorrenti ilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kapitolu, u l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009, relattivament għall-kirja tal-fond 33B, Triq John Borg, ġja Fleur de Lys Junction, Birkirkara, kienu illedew u ivvjolaw id-drittijet fundamentali tar-rikorrenti sanċiti fl-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB ratifikata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement, talbu li jiġi likwidat kumpens għal danni pekunarji u non-pekunarji.

31. L-Avukat tal-Istat, eċċepixxa li ma kienx minnu li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kienu jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Żied li l-ewwel u t-tieni talba kienu jittrattaw l-istess mertu u b’hekk ir-rikorrenti riedu jagħżlu liema minn dawn it-talbiet kienu ser isegwu. Stqarr ukoll li ma kienx hemm kumpens li kellu jiġi likwidat favur ir-rikorrenti stante li din ma kienetx kawża għad-danni kif kienu qed jittentaw jagħmlu rikorrenti.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

32. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

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

33. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat ġie trattat diversi drabi mill-Qrati Maltin kif ukoll mill-Qorti

Ewropea, fosthom **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit- 28 ta' Mejju 2019.[3]

34. Fil-kawża ta' **Zammit & Attard Cassar vs. Malta** deċiża mill-QEDB fit-30 ta' Lulju 2015, li kien ukoll jitratta kirja kummerċjali soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, dik, il-Qorti qalet:

> 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 vs Malta,** no 3851/12, § 66, 11 Decmber 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at acieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, **Statileo vs Croatia**, no. 12027/10, §128, 10 July 2014).

[3] Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, 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 to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant’s lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara **Hutten-Czapska vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tat-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara kazijeit **Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta**). Pero ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (Ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar lartikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali (Ara **Bradshaw vs Malta** § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

35. L-Avukat tal-Istat issottometta li meta l-ante-kawża tar-rikorrenti oriġinarjament kriew l-imsemmija maħżen minn jeddhom kienu għażlu li joqogħdu għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' kera oriġinarjament.

36. Inoltre, l-Avukat tal-Istat issottometa li l-Istat kellu kull jedd li jwettaq il-Liġijiet li kien jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali. Dan joħroġ ukoll minn dak deċiż mill-QEDB fid-9 ta' Ġunju 2020 fil-kawża **Aquilina vs. Malta** (40246/18), fejn ingħad:

> The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent.

37. Mill-provi prodotti rriżulta li l-maħżen kien ilu mikri fuq medda ta' tmenin sena l-ewwel lil Ethelwald Cassar Olivier u sussegwentement lil bintu Anne Sultana. Il-kirja bdiet fi żmien li kien għadu ħaj Giuseppe Sciberras u wara l-mewt tiegħu sussegwentement mingħand Giovanna d'Arco Sciberras u sussegwentement mingħand uliedha ir-rikorrenti. Din il-kirja baqgħet tiġġedded fuq medda ta’ madwar tmenin sena bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-kirja baqgħet tiġġedded, kif ikkonfermat l-istess Anne Sultana fl-affidavit tagħha, sakemm fit-3 ta’ Diċembru 2019[4] kien sar ftehim bejna u bejn is-sidien fejn hija tħalset somma sabiex din il-kirja tiġi terminata u biex irritornat il-fond lis-sidien - qabel l-ewwel ta' Ġunju 2028, li kien it-terminu legali li hija setgħet tibqa' bl-okkupazzjoni tal-istess fond.

38. Issa fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019, il-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għal promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, llum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kellu għan leġittimu, id-disposizzjonijiet tal-liġi tax-xorta taħt eżami xorta kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, meta ma kienx hemm nuqqas ta proporzjonalità miżmum bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

---

[4] Fol 75. Kopja aktar leġibbli ġiet esebiti in atti permezz ta’ nota ippreżentata fit-30 ta’ Awissu 2023, fejn jidhru l-firem tal-partijiet fuq dan il-ftehim. (Fol 94).

39. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(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 skond l-interess ġenerali.

40. Dawn it-tliet prinċipji għalkemm distinti minn xulxin, kienu relatati peress li l-aħħar tnejn, kienu jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk riedu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

41. Kwalsijasi interferenza riedet tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Ried jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon kien isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li kellu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Il-Qorti riedet tistħarreġ jekk bħala konsegwenza ta tali ndħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

42. Mhux ikkontestat li l-Istat kellu din diskrezzjoni wiesgħa u li l-għan tal-Istat kien leġittimu. Iżda l-esiġenzi tal-ekonomija fil-pajjiż tmenin sena ilu ma baqgħux l-istess matul is-snin. Fil-fatt, permezz tal-Att tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-Liġijiet speċjali tal-kera biex jaġġornaw ftit maż-żminijiet. L-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 ġie jipprovdi:

> Għall-kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk izda li mill-1 ta' Jannar 2010, għandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J, u 1531K.

43. L-artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġie jgħid hekk:

> Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu

ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar 2010, ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali *di fermo* jew *di rispetto*, u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju 2008.

44. Dan ried jiġi moqri fl-isfond li l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kien jgħid preċiżament hekk:

Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim legali, skond l-użu jew imnissel mid-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

45. Fl-appell kostituzzjonali **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl- 24 ta' Ġunju 2016 ingħad:

Fir-rigward, din il-qorti tosserva illi il-miżura leġiżlattiva tal-istat li tirregola l-użu tal-proprjeta tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità, stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Huwa paċifiku wkoll, li il-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-istati membri għandhom marġni ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità meta naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80, fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles l-ammont annwu ta' €159,350, kif stabbilit mill-perit tekniku. Għaldaqstant, din il-qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunata mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, Liema kerha 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-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-propjetà tar-rikorrenti.

> 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 ta' sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom...........

46. Din il-Qorti ġiet provduta bi prova dwar kemm kienet tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tagħha bejn l-1987 u l- 2019, meta ntemmet din il-kirja. Minn dawn il-provi u valutazzjonijiet lokatizji, irriżultat diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq skont il-valur fis-suq, u l-kera riċevuta mir-rikorrenti u l-aventi kawża tagħhom.

47. Il-fond in kwistjoni kien qed jintuża għal għanijiet strettament kummerċjali bħala maħżen. Għalhekk l-interess ġenerali u l-interess soċjali dwar il-kontroll tal-valur tal-kera, kif deskritt fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat biex jippreserva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, ma kienx daqshekk pronunzjat. Dan aktar u aktar peress li matul iż-żminijiet seħħ progress ekonomiku sostanzjali fejn allura l-għan soċjali ma kienx predominanti. Konsegwentement, is-setgħa tal-Istat li kkontrolla l-użu tal-propjretà għall-għan soċjali ma setax titqies li twettqet b'mod proporzjonali mal-interessi tas-sid u l-inkwilin. F'dan il-kuntest, u b'riferenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB it-test tal-bilanċ u proporzjonalità ma jistax jitqies li ġie sodisfatt.

48. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tqis li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti tqis li dak li kien iwassal għal dan il-ksur ma kienetx il-lokazzjoni fiha nnifisha, in kwantu din, kif jargumenta sewwa l-Avukat tal-Istat, kienet liberament ġiet kontrattata bejn l-aventi kawża tal-partijiet. Aktar milli l-lokazzjoni in se, kien il-qafas legali regolanti dik il-lokazzjoni li kienet allura twassal għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imsemmi iżjed il-fuq.

Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad it-tielet u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat filwaqt li sejra tilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti fil-parametri ta' dak misjub iżjed il-fuq.

<u>Il-Jedd għal ħlas ta' Kumpens</u>

49. L-Avukat tal-Istat issottometta li s-sehem ta' kwart indiviż tar-rikorrenti Chantal Elizabeth Sciberras, Cassandra Louise Sciberras, Matthew Joseph Sciberras u David Julius Sciberras kien soġġett

għall-użufrutt ta' ommhom Beverly Joyce Sciberras. Dan allura kien iwassalhom biex ma jkunux jistgħu jitqiesu li kellhom it-tgawdija u godiment tal-fond *de quo*. Igħid li l-fatt li kienu propjetarji kien għal kollox irrilevanti għax il-ġurisprudenza Maltija kienet tirribadixxi illi meta fond ikun godut minn użufruttwarju, kien l-użufruttwarju biss li kellu d-dritt ta' azzjoni legali għal kumpens f'kawżi kostituzzjonali. Fl-appell kostituzzjonali **Agostina sive Ina Cini et vs. L-Avukat tal-Istat et** (743/21/1LM) deċiż fit-12 ta' Lulju 2023 fejn ingħad:

> Peress li is-sehem tal-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri hu suġġett għall-użufrutt favur it-tieni mara ta' missierhom (Victoria Grima), hi l-użufruttwarja biss li għandha jedd għall-kera. Għalhekk hi l-użufruttwarja li tista' tilmenta li l-kera hi baxxa għaliex hi biss għandha jedd għal dik il-kera. Għalhekk fl-aggravju tal-attur il-qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-ewwel qorti kienet żbaljat.

50. Għalhekk, kif premess fl-affidavit ta' Alexander Vella anness mar-rikors promotur, dan il-fatt ġie kkonfermat li l-imsemmija rikorrenti huma propjetarji ta' kwart indiviz bejniethom tal-imsemmi fond iżda dan huwa soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Beverly Sciberras Dan ifisser li il-jedd li tirċievi l-kera ukoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħditha minn kera xieraq jmiss **biss** lil Beverly Joyce Sciberas u **mhux** lir-rikorrenti l-oħra, lil Chantal Elizabeth Sciberras, Cassandra Louise Sciberras, Mathhew Joseph Sciberras, u David Julius Sciberras.[5]

51. Kif intqal fil-każ **Gladys Sant Fournier et vs. L-Avukat tal-Istat** et (646/2021) deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-12 ta' Jannar 2024:

> Isegwi għalhekk li jekk tassew seħħet xi deprivazzjoni fit-tgawdija tal-propjetà konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-ordinanza, l-unika persuna li ġarrbet dik id-deprivazzjoni hija l-użu fruttwarja, mhux is-sidien. Il-qrati diġà kellhom okkażjoni li iqisu li fejn fond okkupat b'kirja protetta ikun soġġett għal użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur ta' dritt fundamentali u mhux is-sid.[6]

52. Isegwi għalhekk li fiċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami hija r-rikorrenti Beverly Joyce Sciberras bħala użufruttwarja li kellha dritt titlob kumpens għal kwart indiviż tal-proprjeta *de quo.*

[5] Ara f'dan is-sens l-appelli kostituzzjonali **Tonio Brincat et vs. L-Avukat tal-Istat** (136/2021) deċiż fis-26 ta' Ottubru 2022; **Agostina sive Ina Cini et vs. L-Avukat tal-Istat et** (743/2021) deċiż fit-12 ta' Lulju 2023; u **Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et** (564/2021/1) deċiż fil-25 ta' Ottubru 2023.
[6] Ara wkoll **Joseph Bugelli vs. Joseph Caruana et** (584/2021) deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis- 26 ta' Settembru 2023.

Konsegwentement, kwlasiasi talba għal kumpens ser tintlaqa' strettament u limitatament għal Beverly Joyce Sciberras, b'referenza għal kwart indiviż (1/4) tal-fond *de quo*, Alexander Vella u Davina Bonello Ghio, għal kwart indiviż(1/4) tal-fond de quo, Mario Sciberras għal kwart indiviż tal-fond *de quo*, u Monica Sciberras għal kwart indiviż (1/4) tal-fond *de quo*.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

53. Konsegwentement din il-qorti ser tipprovdi għal kumpens a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB.

54. F'dan il-każ l-Avukat tal-Istat issottometta li l-kumpens ma setgħax jinħadem mill-1 ta' Jannar 1987 peress li l-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta ġie fis-seħħ fid-19 t'Awissu 1987. B'referenza għal danni non-pekunarji, saret referenza għas-sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet t-tabib **Dr. Jacob Vella et vs. Paul Magro et** (380/21//1) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2023, fejn ġie sostnut li danni morali ma jintirtux biex b'hekk jekk kien hemm xi danni morali li setgħu jiġu reklamati dawn ma kienux jistgħu jitqiesu qabel l-2008.

55. Ir-rikorrenti sostnew li l-kumpens kellu jibda jiġi kalkulat mill-1 ta' Jannar 1987 sat-3 ta' Diċembru 2019 meta l-fond ġie ritornat lir-rikorrenti permezz ta' ftehim tat-3 ta' Diċembru 2019.

56. Kif sewwa sottomess mir-rikorrenti, il-jedd ta' kumpens tar-rikorrenti japplika wkoll għal perjodu meta kien sid l-ante kawża tagħhom, ġaladarba l-propjetà in kwistjoni kienet intirtet minnhom. Kif intqal fl-appell kostituzzjonali **Carmel sive Charles Sammut vs. Maria Stella Dimech et** deċiż fis-26 ta' Mejju 2021:

> Il-fatt li l-proprjetà għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008, ma jfissirx li għandhom jedd għal kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għal perjodu meta missierhom kien is-sid.[7]

57. Il-kumpens dovut kellu jibda jiddekorri mill-1 ta' Mejju 1987. Din hija l-interpretazzjoni li diversi Qrati Maltin taw lid-disposizzjoni

[7] Ara wkoll l-appelli kostituzzjonali **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cuatajar et** deċiż fit-30 ta' Marzu 2022 u **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiż fis- 26 ta' Jannar 2022.

tranżitorja misjuba fl-art. 7 tal-Att XIV tal-1987. Ġaladarba din tgħid li ebda ksur tal-jeddijiet tal-bniedem imwettqin qabel it-30 t'April 1987 ma kellhom jagħtu lok għat-teħid t'azzjoni taħt l-art. 4 ta' dak l-Att, kienet allura timplika li kwalunkwe ksur ta' jeddijiet tal-bniedem imwettqin wara dik id-data setgħu jagħtu lok għat-teħid t'azzjoni taħt l-art. 4 tiegħu. Konsegwentement, din id-disposizzjoni tranżitorja ingħatat tifsira li kontra dak li solitament jiġri, t-teħid tal-azzjoni mogħtija bl-art. 4 ta' dak l-Att ma setgħetx tibda titqies biss mid-data tad-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att il-quddiem – id-19 t'Awissu 1987 – iżda wkoll qabel dik id-data, skont kif speċifikat fl-art. 7 tiegħu.

58. B'hekk il-kumpens dovut għandu jiġi kalkolat bejn l-1 ta' Mejju 1987 u t-3 ta' Diċembru 2019 meta r-rikrorenti irriprendew lura l-fond *de quo*.

59. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar (fol 116 *et sequitur*), u il-valur lokatizju annwali tal-propjetà mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2019 huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 1987	€ 2,523
Sena 1992	€ 3,282
Sena 1997	€ 4,270
Sena 2002	€ 5,554
Sena 2007	€ 7,215
Sena 2012	€ 9,389
Sena 2017	€12,224
Sena 2018	€12,224
Sena 2019	€13,580

60. Peress li din kienet kirja kummerċjali, il-prinċipji regolaturi kellhom ikunu dawk stabbiliti ġurisprudenzjalment f'dan ir-rigward.[8]

[8] Fl-appell kostituzzjonali **Peter Bonnici pro et noe vs. Emanuel sive Noel Pace et** deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 ingħad:

> F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall & others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020, fejn proprju ġie ddikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kapitolu 69, huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku.
>
> Dwar interess pubbliku jew ġenerali, f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal:
>
> ..... Il-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija intiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel qorti kkunsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimità ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż, u illi il-fatt li dawn il-miżuri mhumiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut.
>
> .../...

Kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f'kawżi riċenti,[9] il-komputazzjoni tal-kumpens kellha ssir skond il-kriterji stabbiliti fil-paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta** (14013/19) deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Gunju 2021.

61. Ir-rikorrenti fejn għamlu referenza għall-appell kostituzzjonali **Ann Apap Bologna vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża fil-21 ta' Ottubru 2024, fejn minħabba l-fatti u ċirkostanzi ta' dak il-każ ġie adottat tnaqqis ta' persentaġġ differenti. Madankollu din il-qorti tqis li kemm minħabba li l-fatti u ċirkostanzi f'dan il-każ kienu differenti, kemm ukoll għaliex ir-rikorrenti ħadu l-fond lura sa mis-sena 2019, din il-Qorti tqis li kellha tadotta l-persentaġġi kif ribadit fil-maġġorparti tal-ġurisprudenza rigwardanti fondi kummerċjali fejn saru riduzzjonijiet ta' 30% għal għan legittimu u 20% l-inċertezza li l-fond jiġi mikri fil-perjodu kollu reklamat għal medda twila ta' snin.

<u>Talba għal Ħlas ta' Kumpens minħabba Ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.</u>

62. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-qorti il-Perit Mario Cassar, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

63. Minn Mejju 1987 sa Dicembru 2019 it-total tal-valuri lokatizji kif stmati mill-Perit Tekniku huwa **<u>€197,322</u>**

64. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir:

> Il-qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu il-qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata.......

Inoltre fl-appell kostituzzjonali **L-Avukat Dr Anna Mallia et vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fl-4 ta' Mejju 2022, ingħad:

> Tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxielhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

[9] Ara l-appelli kostituzzjonali **Joseph Cremona vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fil-31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiż fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż fid-9 ta' Ottubru 2023.

Tnaqqis ta' 30% għall-għan leġittimu tal-liġi (€197,322 x 30% = €59,197) = €197,322 - €59,197 = **€138,125**.

65. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza tar-rikorrenti kien ikollhom sabiex jirnexxilhom iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat.

20% għall inċertezza tar-rikorrenti sabiex jikru l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi (€138,125 x 20% = €27,625) = €138,125 – €27,625 = **€110,500**

66. Minn dan l-ammont ta' €110,500 ried jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

67. Fis-sentenza quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera eżebita bħala Dok H, irriżulta li l-fond kien lokat għal dawn l-aħħar 60 sena b'ammont ta' €803.63. Għalhekk il-kera perċepita bejn Mejju 1987 sa Diċembru 2019, kienet ta' €803.63 x 31 = **€24,913**

68. B'hekk l-ammont ta' danni pekunarji likwidati f'dan il-każ kienu €110,500 – €24,913 = **€85,587**

69. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,500 bħala kumpens non-pekunarju li jitħallas lir-rikorrenti mid-data ta' meta saru s-sidien effettivi tal-fond il-quddiem.

70. Għalhekk il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' **€88,087**.

71. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

72. Fl-għaxar eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jisħaq li l-imgħax legali mitlub mir-rikorrenti f'dan il-każ ma setgħax jiġi mħallas lilhom għajr ħlief mid-data tas-sentenza ġaladarba l-ammont mitlub mir-rikorrenti ma kienx wieħed likwidat minn qabel. Il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-kumpens likwidat f'dan il-każ ma kienx ekwiparabbli ma danni ċivili kif ukoll li ġaladarba l-ammont tal-kumpens likwidat kien determinat minn din il-Qorti, l-imgħax fuqu jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u fl-isfond tal-motivazzjonijiet imsemmija iżjed, il-Qorti qegħda tiddeċiedi, kwantu għall-eċċezzjonijiet imresqin mill-Avukat tal-Istat:

(a) Filwaqt li tilqa' r-raba' eċċezzjoni fis-sens li tqis li verament id-dokument J eżebit mar-rikors promotur ma kienx jissodisfa l-vot tal-Liġi proċedurali u b'hekk kellu jiġi skartat bħala dokument, iżda mill-banda l-oħra fin-nuqqas t'opposizzjoni għad-dokument eżebit a fol 95 jew għall-awtentiċita tiegħu, tilqa' d-dokument eżebit a fol 95 bħala li jagħmel prova skont il-Liġi;

(b) Tilqa' s-seba' eċċezzjoni fis-sens illi ġaladarba f'dan il-każ il-lokazzjoni tal-fond de quo kienet ġiet mitmuma minn qabel ma nbdiet il-kawża u konsegwentement il-fond kien diġà fil-pussess ħieles tar-rikorrenti, fid-dawl li r-raba', ħames u sitt talbiet kienu sejrin jiġu milqugħa ma kienx hemm iżjed lok għalbiex it-tielet talba tiġi milqugħa;

(c) tilqa' d-disa' eċċezzjoni fis-sens illi ladarba din hija kawża kostituzzjonali il-kumpens semmai dovut ma kienx jikkostitwixxi danni fis-sens tad-dritt ċivili;

(d) tilqa' l-għaxar eċċezzjoni fis-sens illi ġaladarba l-ammont tal-kumpens pekunjarju u non pekunjarju likwidat kien determinat minn din il-Qorti, l-imgħax fuqu jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza

filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat;

u konsegwentement, għar-raġunijiet spjegati, din il-Qorti qiegħda tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

(e) Tilqa' l-Ewwel u t-tieni talba fis-sens illi tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti esposti fil-premessi tar-rikors promotur, kwantu kienu jirrelataw għall-operattivita tal-artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 (iżda mhux ukoll il-liġijiet sussegwenti jew il-ftehim ta' lokazzjoni milħuq liberament bejn l-ante-causa tal-partijiet fih

innifsu) kienu jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB magħmula parti mil-Liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

(f) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba kif impostata, anke fid-dawl li r-rikorrenti kienu ħadu lura l-pussess tal-fond *de quo* fis-sena 2019;

(g) Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat kien responsabbli għal ħlas ta' kumpens ta' danni pekunarji u non-pekunarji sofferti (limitatament lir-rikorrenti kif spjegat fil-paragrafu 52) u dan in konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti imsemmija fejn ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009;

(h) Tilqa' l-ħames talba u tillikwida kumpens għal danni pekunarji u non-pekunarji fl-ammont ta' tmienja u tmenin elf u sebgħa u tmenin euro (€88,087);

(i) Tilqa' is-sitt talba u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti skont il-kwoti msemmija fil-paragrafu 52 l-ammont ta' tmienja u tmenin elf u sebgħa u tmenin euro (€88,087)

bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur