PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **247/2024 AD**

(1) FRANCIS MANGION (KI 361441M)
(2) EMANUEL MANGION (KI 355367M)

VS

(1) MARIA ROSARIA PORTELLI (KI 43233M)
(2) L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbgħa (4) ta' Lulju 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-provvedimenti tal-Kap 16 *inter alia* l-Artikolu 1531C qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħmistax (15) ta' Mejju 2024, **<u>Francis Mangion et</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrent Emanuel Mangion huwa s-sid tal-fond ossija mezzanin bl-isem "Savdor", 7, Triq id-Dejqa, Zurrieq filwaqt li r-rikorrent Francis Mangion huwa l-uzufruttwarju bl-aktar mod illimatat tal-istess proprjeta' u dan kif sejjer jigi spjegat hawn taht.*

   b. *Illi dan il-fond kien originarjament jappartjeni lil Paul u Maria konjugi Mangion u cioe' lill-genituri tar-rikorrent Francis Mangion li mietu fit-28 ta' Marzu 1998 u 8 ta' Jannar 1999 rispettivament (kopja tac-certifikati tal-mewt rispettivi taghhom annessi **Dok F1** u **Dok F2**).*

   c. *Illi l-imsemmija konjugi Mangion irregolaw il-wirt taghhom permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin datat 7 ta' Marzu 1998 (kopja annessa **Dok F2A**).*

   d. *Illi ai termini ta' dan it-testment huma hallew il-proprjeta' mertu tal-kawza b' titolu ta' prelegat a favur ir-rikorrent Francis Mangion filwaqt li appuntaw bhala l-eredi taghhom l-uliedhom Francis, Alfred, Anna Farrugia, Salvatore, Carmelo, Mansweta Cutajar u Emmanuel ahwa Mangion. Dan kollu jirrizulta carament mill-kuntratti dikjarazzjoni causa mortis rigwardanti l-wirt ta' Paul u Maria Mangion it-tnejn fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin datati 3 ta' Settembru 1998 u 24 ta' Gunju 1999 rispettivament (kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis rispettiva annessi **Dok F3** u **Dok F4**).*

   e. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar datat 10 ta' Awwissu 2021 (kopja annessi **Dok F5**) ir-rikorrent Francis Mangion*

trasferixxa b'titolu gratuwitu ta' donazzjoni irrevokabbli inter alia l-fond de quo a favur ibnu r-rikorrent Emanuel Mangion.

f. *Illi skont kif jirrizulta car mill-kuntratt Dok F5, Francis Mangion zamm ferm favur tieghu d-dritt ta' uzu, uzufrutt u tgawdija gratuwita u bl-izjed mod illimitat ghal tul hajtu kollha fuq din l-istess proprjeta' kif ukoll zamm fermi d-drittijiet kollha residwi fil-konfront tal-inkwilini u kif ukoll kontra inter alia l-Awtoritajiet lokali. Ghalhekk Emanuel Mangion qieghed attur f'din il-kawza ghal kull interess li jista' jkollu u sabiex il-gudizzju jkun integru.*

g. *Illi fl-1 ta' Frar 1995 dan il-fond gie mikri a favur Taddeo Portelli u cioe' r-ragel tal-intimata Maria Rosaria Portelli versu kera ta' EUR 100 kull sitt xhur u dan kif jidher mir-ricevuti tal-kera kumplessivament annessi bhala* ***Dok F6.***

h. *Illi wara l-mewt tal-imsemmi Taddeo Portelli din il-kirja ghaddiet fuq l-intimata li ghadha tokkupa l-fond sal-prezenti gurnata.*

i. *Illi in vista tal-fatt li l-kirja tal-fond in kwistjoni hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti gew ghal kollox ghal zmien twil imgieghla jibqghu jircievu ammont ta' kera ferm baxx minghajr ebda possibilta' li jzidu l-ammont tal-istess b'kemm u meta jixtiequ huma hekk kif il-kontroll ta' din il-kirja kien ghal kollox f'idejn l-Istat.*

j. *Illi kien biss fis-sena 2009, jigifieri zmien wara li nholqot din il-kera li l-Gvern irrikonoxxa l-pregudizzju serju li kienu qeghdin ibatu s-sidien privata bhalma huma r-rikorrenti u ghalhekk fid-dawl ta' dan ir-rikonnoximent gie fis-sehh l-Att X tal-2009, permezz ta' liema gew introdotti provvedimenti sabiex tizdied il-kera.*

k. *Illi minkejja dawn l-emendi r-rikorrenti baqghu jbatu pregudizzju serju sa recentement hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sidien ghat-*

tgawdija tal-possedimenti taghhom, liema drittijiet ma gewx imharsa u prottetta skont kif trid il-ligi hekk kif dawn iz-zidiet kienu mizerji u limitati skont kif hemm stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16.

l. *Illi ghalhekk l-Att X tas-sena 2009 ma ghamilx wisq sabiex ir-rikorrenti jiehdu lura l-pussess ta' hwejjighom entro zmien ragjonevoli u f'hin determinat u sabiex jiehdu kera gusta li hi ekwivalenti u/jew toqrob aktar lejn il-kera hielsa tas-suq tal-lum.*

m. *Illi oltre' hekk ir-rikorrenti sa recentement ma kellhomx ghad-disposizzjoni taghhom rimedju effettiv stante li huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur tas-suq hekk kif l-ammont ta' kera li effettivament setghu jircievu huwa xorta wahda dak kif kostrett mill-Istat bl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u bil-provvedimenti tal-Kap 69.*

n. *Illi r-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-kawza* ***Amato Gauci vs Malta*** *numru 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-kawza* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasburg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009.*

o. *Illi jirrizulta b'mod car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrenti, u naqsu milli jzommu bilanc gust bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Il-fatt li bilanc certament ma kienx hemm f'dan il-kaz jirrizulta mid-diskrepanza konsiderevoli li hemm bejn il-kera li tithallas lir-rikorrenti u dik li s-sidien setghu jiksbu kieku krew il-fond fis-suq miftuh li mhuwiex regolat mill-protezzjoni li l-Kap. 69 jaghti lill-inkwilini.*

p. Illi r-rikorrenti jinnotaw, kif gie wkoll innotat f'diversi sentenzi fosthom f'dik fl-ismijiet ***'Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali'*** *deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh l-Kap 69 u certament marret ghall-ahjar. Illi ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.*

q. Illi fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera, il-provvedimenti tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 ftit li xejn ghamlu sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu sidien privati bhalma huma r-rikorrenti hekk kif il-kera baxxa kienet u baxxa ghadha.

r. Illi fil-kaz ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *hawn fuq citat, l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government"

Ghalhekk huwa car li l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 m'ghamlu xejn fir-rigward biex jghin is-sid privat u jibillancja l-piz impost mill-provvedimenti tal-Kap 69 hekk kif iz-zieda mizerja ma ghamlitx wisq sabiex il-kirja ma tibqax stagnata.

s. Illi aghar minn hekk, ir-rikorrenti ma jistghux ma jinnotawx li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrenti a beneficcju tal-inwkilini, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.

t. Illi ghalhekk jirrizulta b'mod car li r-rikorrenti sofrew vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ratifikata u taghmel

parti integrali mil-Ligijiet ta' Malta f'Kap 319 hekk kif huma (u l-predecessuri fit-titolu taghhom) gew sforzati jibqghu jikru l-fond taghhom lill-inkwilina Portelli versu kera baxxa ferm liema kera kienet kompletament ikkontrollata mill-Istat.

u. *Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghal kawzi ricenti decizi minn din l-Onorabbli Qorti inkluz dawk fl-ismijiet **'Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fit-3 ta' Gunju 2021 (87/2020 GM), **'Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (51/2020 GM) u **'Carmel sive Charles Sammut et vs l-Avukat Generali et'** deciza fid-29 ta' April 2021 (143/2019 FDP) fejn il-Qorti sabet li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qegħdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*

v. *Illi minkejja li l-legislatur introduca l-Att XXIV tas-sena 2021, din il-ligi ma ndirizzatx il-pregudizzju li kienu qeghdin ibatu r-rikorrenti hekk kif xorta wahda l–legislatur rega' ghal darb'ohra naqas ghal kollox milli jintroduci rimedju effettiv ghas-snin gja passati ta' kera mizera u interferenza fid-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija libera tal-proprjeta' taghhom. Oltre' hekk l-emendi li dahlu permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma joffru l-ebda rimedju retroattiv ghal pregudizzju li soffrew ir-rikorrenti matul is-snin passati u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda ghazla ohra ghajr li jistitwixxu l-proceduri odjerni sabiex jiehdu kumpens xieraq.*

w. *Illi r-rikorrenti fil-fatt intavolaw proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 (rikors numru 26/2023JM) sabiex inter alia tizdied il-kera, liema proceduri saru minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti.*

x. *Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrenti ghalhekk qeghdin jitolbu dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:*

   a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C kif kienu vigenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 kisru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom surreferita.*

   b. *Kumpens xieraq pekunjarju u mhux pekunjarju ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew interferenza fid-drittijiet taghhom inkluz telf ta' kera li soffrew u qeghdin isofru r-rikorrenti.*

y. *Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-intimata Portelli qieghda wkoll tigi konvenuta f'din il-kawza unikament ghall-integrita' tal-gudizzju u senjatament ai fini tal-access tal-Perit Tekniku.*

z. *Illi ghalhekk in vista ta' dak premess fil-paragrafu precedenti l-ispejjez tal-konvenuta Portelli ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuta stess izda certament mhux mir-rikorrenti.*

aa. *Illi in vista tas-suespost qieghda ssir il-kawza odjerna.*

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

   i. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-artikolu 1531C qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' bl-indirizz "Savdor", 7, Triq id-Dejqa, Żurrieq, kif*

sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap 319) u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta periti nominandi;

ii. *Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) għas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom u dan prevja u jekk hemm bżonn billi tappunta perit nominandi;*

iii. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens pekunjarju u non-pekunjarju hekk likwidat, bl-imgħaxijiet legali.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati u/jew min minnhom li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe proceduri ohra intavolati mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati inkluz dawk quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 2024, l-**Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Preliminarjament, ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan il-jedd fundamentali.*

b. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

c. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li seħħet leżjoni tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti, kwalsiasi leżjoni li setgħet kien hemm ċertament ġiet indirizzata permezz tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, u għalhekk isegwi li kwalsiasi kumpens likwidat favur ir-rikorrenti għandu jkun limitat sad-data li daħal fis-seħħ l-imsemmi Att.*

d. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

6. Finalment, b'risposta datata tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2024, l-intimata **Maria Rosaria Portelli** eċċepiet:

a. *Illi preliminarjament, permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti bdew proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, ippresedut mill-Maġistrat Dr. Charmaine Galea, Rikors Numru 26/2023.*

b. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'għandhiex tkun hi li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu għal dak eċepit, l-esponenti mhix il-leġittimu kontradittur u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

c. *Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;*

d. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ma kien hemm l-ebda teħid tal-proprjetà mertu għal dawn il-proċeduri u ċioe' l-fond bl-isem Savdor, 7, fi Triq id-Dejqa, iz-Zurrieq, li jikkonstitwixxi ksur tal-Ewwel*

Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, hekk kif traspost fil-Liġi Maltija permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti qiegħda tokkupa l-fond taħt titolu validu ta' kera, skont dak li tipprovdi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina taħt Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandhiex tiġi preġudikata;*

f. *Illi tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ odjern, il-kera li qiegħda tiġi mħallsa hija waħda ġusta;*

g. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tkun hi li tbgħati l-ispejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma tistax tkun ikkastigata għax ottemporat ruħha ma' ordni leġittima tal-Liġi;*

h. *Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandhux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri hija llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti.*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant *u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħdha umilment titlob lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte miġjuba mill-esponenti.*

Dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li dina l-Wisq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż.

7. Waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2024, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sal-2021, b'intervalli ta' erba' snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-dsatax (19) t'Awwissu 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) t'Ottubru 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Francis Mangion et** datat ħmistax (15) ta' Mejju 2024, u d-dokument anness miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** datata disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 2024;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Maria Rosaria Portelli** datata tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2024;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju 2024, fejn inħatar il-Perit David Pace bħala Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sal-2021, u dan f'intervalli ta' erba' snin;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Emanuel Mangion**, immarkat **Dok A** a fol 80 *et seq* tal-proċess, u d-**Dok A1** anness miegħu;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku David Pace**, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-dsatax (19) t'Awwissu 2024, u debitament maħluf fir-

Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) t'Ottubru 2024 (a fol 89 *et seq* tal-proċess);

15. Rat l-affidavit tal-intimata **Maria Rosaria Portelli**, immarkat **Dok A** a fol 101 *et seq* tal-proċess;

16. Rat il-kopja tal-ktieb tal-kera mis-sena 1995 sal-2024, esebit mill-intimata Maria Rosaria Portelli a fol 104 *et seq* tal-proċess;

17. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku mir-rikorrenti, a fol 157 *et seq* tal-proċess;

18. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrenti, a fol 164 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2025, a fol 181 *et seq* tal-proċess;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tnejn (2) ta' Mejju 2025, a fol 194 *et seq* tal-proċess;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Maria Rosaria Portelli datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2025, a fol 197 *et seq* tal-proċess;

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

23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Abbuż mill-Proċess tal-Proċedura Kostituzzjonali</u>

24. L-intimata Portelli tibda billi teċċepixxi illi r-rikorrenti qed jabbużaw mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, stante illi bdew proċeduri quddiem il-

Bord li Jirregola l-Kera, ippresedut mill-Maġistrat Dr Charmaine Galea (Rik Nru 26/2023;

25. Din il-Qorti ma tqisx illi din l-eċċezzjoni għandha tintlaqa'. Il-kawża odjerna tirrigwarda allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti per konsegwenza ta' kera irriżorja imposta minn liġijiet illi kienu viġenti bejn l-1995 u l-2021, filwaqt illi l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera saru sabiex tiġi awmentata l-kera. L-allegazzjonijiet illi qed isiru fil-proċeduri quddiem din il-Qorti ma jistgħux jiġu indirizzati mill-Bord, kif lanqas tista' din il-Qorti tawmenta l-kera kif qed jippretendu r-rikorrenti mill-Bord;

26. Din l-eċċezzjoni, għalhekk, sejra tiġi **<u>respinta</u>**.

B. <u>Leġittima Kontradittriċi</u>

27. L-intimata Maria Rosaria Portelli teċċepixxi fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha illi hija mhix leġittima kontradittriċi fil-proċeduri odjerni, u m'għandhiex tkun kundannata bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, stante illi l-ebda ċittadin privat ma jista jinsab ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi;

28. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Portelli m'għandhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimata Portelli. Għaldaqstant, l-intimata Portetlli kellha tingħata wkoll l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja id-drittijiet tagħha qua inkwilina;

29. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[1]:

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

[1] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

30. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[2]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża*

2 Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.

31. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi ma jkunx ġust illi huma jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem għall-effett illi kkawżaw liġijiet introdotti mill-Istat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[3]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

32. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti jew min minnhom per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Portelli mhix sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

[3] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

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

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

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

34. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[4]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*

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

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

36. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[5] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that

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

> *States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

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

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

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

> *belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u dan peress illi tali liġijiet ġew promulgati sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

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

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

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the*

burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[6]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[7] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

---

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[8] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[9], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

40. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[10], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which*

---

[8] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[9] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[10] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

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

41. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

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

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet

ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

42. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[11]:

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

43. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

[11] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

44. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[12] irriteniet illi:

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

45. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[13]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-*

---

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

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

kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

46. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-kopja tal-ktieb tal-kera annessa mal-affidavit tal-intimata Portelli, illi l-kera perċepita oriġinarjament kienet fis-somma ta' LM200 fis-sena, u eventwalment ġiet awmentata għas-somma ta' **€700** fis-sena. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-Perit Tekniku[14];

47. In oltre, ġialadarba l-intimata Portelli ilha toqgħod fil-fond in kwestjoni iktar minn tletin (30) sena, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[15] kien jgħid illi:

[14] A fol 92 tal-proċess
[15] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

48. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[16]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

49. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

50. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu

[16] Vide paġna 4 tar-Rapport tal-Perit David Pace, a fol 92 tal-proċess

mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jidher illi mhux qed jiġi kontestat illi kwalsiasi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti baqgħet tissussisti biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, stante illi r-rikorrenti qed jitolbu kumpens biss għall-perjodu illi jwassal sa din l-emenda;

51. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti i fil-preżent, iżda r-rikorrenti qed jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mill-1995. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat*

għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

53. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[17]

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

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

54. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

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

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

56. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji kif suriferit;

57. Fl-ewwel lok il-Qorti rat illi mhux qed jiġi kontestat illi, fil-każ tar-rikorrent Emanuel Mangion, mhuwiex dovut kumpens[18]. Dan stante illi, minkejja illi huwa llum il-proprjetarju tal-fond, wara illi l-fond ngħata lilu mir-rikorrent Francis Mangion b'donazzjoni tal-għaxra (10) t'Awwissu 2021, ir-rikorrent Francis Mangion żamm favur tiegħu l-użu, l-użufrutt u tgawdija gratuwita tal-fond *vita durante*, u d-drittijiet residwi fuq il-proprjeta' li Francis Mangion kellu kontra l-inkwilini tal-istess proprjeta'. Dan fid-dawl ta' dak illi ngħad, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***[19]**:**

> *L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjeta' oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem mill-kera jispetta lill-ommha* [sic] *bħala użufruttwarja u mhux lilha. Għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigward ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens.*

58. Fit-tieni lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdiet il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti**;

59. Jidher illi r-rikorrenti qed jirrikonoxxu illi mhuwiex dovut kumpens wara Mejju 2021;

60. Il-kirja illi minnha qed jilmentaw ir-rikorrenti bdiet fi Frar 1995, għal perjodu ta' sitt xhur[20]. Naturalment ma jistax jingħad illi għall-ewwel perjodu ta' kera kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi kienu l-ġenituri ta' Francis Mangion, illi kienu l-proprjetarji dak iż-żmien, illi krew il-

[18] Vide para 42 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 187 tal-proċess
[19] Rik Nru 27/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020
[20] Vide para 6 fl-affidavit tar-rikorrent Emanuel Mangion, a fol 80 tal-proċess

fond għal sitt xhur bil-kera fis-somma ta' LM100 kull sitt xhur. Għaldaqstant, kwalsiasi leżjoni tista' tinstab biss minn Awwissu 1995 'il quddiem;

61. Il-Qorti rat illi ġie pruvat illi r-rikorrent Francis Mangion akkwista l-fond b'legat mill-wirt tal-ġenituri tiegħu Paul u Maria Mangion[21]. Dwar proprjeta' illi titħalla b'legat, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et***[22]:

> *14. Il-Qorti pero' ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta' ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju:* **Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et***, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u cioe fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018.*

Paul Mangion miet fit-28 ta' Marzu 1998, b'dana illi Francis Mangion sar proprjetarju ta' nofs indiviż tal-fond mertu tal-kawża odjerna dakinhar; madanakollu, il-konjuġi Mangion kienu ħallew b'mod reċiproku lil xulxin l-użu u l-użufrutt tal-beni kollha tagħhom, b'dana għalhekk illi l-kera baqgħet tiġi perċepita minn Maria Mangion sa mewtha, u cioe sat-8 ta' Jannar 1999. Kien biss mit-8 ta' Jannar 1999 illi r-rikorrent Francis Mangion sar

---

[21] Vide **Dok F2A** a fol 9 *et seq* tal-proċess

[22] Rik Nru 33/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021. Ara wkoll ***Virginia sive Yvonne Carabott et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 320/2021, Onor Imħ Dr Neville Camilleri, 8 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

proprjetarju tal-fond fl-intier tiegħu, u akkwista d-dritt illi l-kera fuq il-fond jipperċepiha hu;

62. Madanakollu, il-Qorti rat ukoll illi r-rikorrent Francis Mangion kien wieħed minn seba' eredi universali nominati mill-konjuġi Mangion. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[23], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[24], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[25], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[26]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[27] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[28], ir-rikorrent Francis Mangion huwa għalhekk ukoll entitolat għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minn ommu u missieru qua proprjetarji, u, konsegwentement minn ommu qua użufruttwarja. Naturalment, pero, peress illi ma kienx l-unika eredi universali, il-Qorti hija tal-fehma illi l-kumpens għall-perjodu bejn Awwissu 1995 u Diċembru 1998 għandu jingħata *pro rata*, b'dana għalhekk illi r-rikorrent għandu jkun entitolat biss għal **porzjon wieħed minn seba' (1/7)** tal-kumpens dovut għal dan il-perjodu;

63. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrent Francis Mangion qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnu**;

64. Skont il-**Perit Tekniku David Pace**[29], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn Awwissu 1995 u Mejju 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

---

[23] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[24] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[25] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[26] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[27] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[28] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[29] Vide rapport tal-Perit Tekniku David Pace a fol 89 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
Awwissu 1995	Diċembru 1995	€221.88[30] x 1/7
1996	1998	€532.50 x 1/7
1999	2002	€681
2003	2006	€768
2007	2010	€1,310
2011	2014	€1,250
2015	2018	€1,445
2019	2020	€2,100
Jannar 2021	Mejju 2021	€1,087.50[31]
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrent	**€ 27,363.41**

65. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[32], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-*

[30] €532.50 / 12 = €44.38 x 5 = €221.88
[31] €2,610 / 12 = €217.50 x 5 = €1,087.50
[32] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru mistoqsijiet in eskussjoni da parti tar-rikorrenti[33], fejn essenzjalment, intalbet aktar informazzjoni dwar kif il-Perit Tekniku wasal għall-valur tal-proprjeta' fis-somma ta' €174,000, u għall-valur lokatizju tal-proprjeta' bir-rata ta' 1.5%. Il-Perit Tekniku jwieġeb illi *"l-valuri riklamati ta' proprjetajiet ġew aġġiustati in konsiderazzjoni ta' xi tnaqqis li jista' jsir bħala riżultat ta' negozjati, ħlasijiet u spejjes ta' aġenti u spejjes professjonali oħra, kif ukoll għal fatt illi waħda miż-żewġt ikmamar tas-sodda ma għandhiex dawl w arja tagħha. Dan ifisser illi effettivament il-*

[33] A fol 157-158 tal-proċess

fond huwa ta' kamra tas-sodda waħda. Minbarra dan, it-tifsila tal-fond hija imxattra, ir-rifinituri huma qodma w hemm ħsarat konsiderevoli fis-saqaf tal-kamra tal-bejt". Dwar ir-rata tal-valur lokatizju, il-Perit Tekniku jgħid, *"Ittieħed in konsiderazzjoni wkoll il-fatt illi l-fond attwalment għandu kamra tas-sodda waħda w oħra misruqa. Għal skopijiet ta' kiri għalhekk ikun hemm diffikultajiet sabiex il-fond jitqies bħala wieħed ta' żewġt ikmamar."*[34]. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti ma talbux il-ħatra ta' periti addizzjonali, u lanqas ippreżentaw xi valutazzjoni ta' Perit *ex parte*, b'dana illi l-valutazzjoni tal-Perit Tekniku hija l-unika valutazzjoni illi din il-Qorti għandha quddiemha tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna. Din il-Qorti tirrileva illi hija sodisfatta bit-tweġibiet illi ta l-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet in eskussjoni, u bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku. Għaldaqstant, hija sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

66. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrent tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, skont l-irċevuti tal-kera, il-kera li ġiet perċepita mir-rikorrent Francis Mangion u l-antekawża tiegħu kienet fis-segwenti ammonti:

Bejn Awwissu 1995 u Jannar 1999:

LM100 (illum €233) x 7 perjodi ta' kera ta' 6 xhur kull waħda = €1,631
€1,631 x 1/7 = **€233**

Bejn Frar 1999 u Mejju 2021:

Frar 1999 sa Jannar 2008: LM100 (illum €233) x 8 perjodi ta' kera ta' 6 xhur kull waħda = €1,864
Frar 2008 sa Jannar 2021: €350 x 27 perjodi ta' kera ta' 6 xhur kull waħda: €9,450
Frar 2021 sa Mejju 2021: €233

[34] A fol 164 *et seq* tal-proċess

Total: **€11,547**

Ammont Globali ta' Kera Perċepita: **<u>€11,780</u>**

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

68. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent Francis Mangion, il-Qrati nostrana segwew fil-

maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[35]:

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

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

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[36] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[37], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita minn Awwissu 1995 sa Mejju 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€11,780</u>;**

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€27,363.41</u>**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 27,363.41 – **30% għall-interess ġenerali** = € 19,154.39

€ 19,154.39 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 15,323.51

€ 15,323.51 - **€ 11,780 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 3,543.51</u>**

[36] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[37] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **tlett elef, ħames mija u tlieta u erbgħin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€3,543.51)**;

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

70. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u l-fatt illi danni non-pekunjarji ma jintirtux;

71. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat, għar-raġunijiet mogħtija aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

<u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

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

73. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrenti, fit-talba tagħhom għall-istima tal-valur lokatizju tal-fond, talbu valutazzjoni għal perjodu illi għalih ma kellhomx dritt għal kumpens stante illi l-kirja kienet għadha lanqas bdiet teżisti, cioe għall-perjodu bejn l-1987 u l-1994. Dan wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel indaġini, kalkolu u valutazzjoni illi effettivament kien rikonoxxut sa minn meta ġie intavolat ir-rikors promotur illi ma kienx hemm bżonnha. Din il-Qorti hija tal-fehma għalhekk illi r-

rikorrenti għandhom iħallsu **<u>terz (1/3)</u>** tal-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku.

Decide

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

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-artikolu 1531C qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021 ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' bl-indirizz "Savdor", 7, Triq id-Dejqa, Żurrieq, kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap 319) **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>** u tiffissa u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **tlett elef, ħames mija u tlieta u erbgħin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu (€3,543.51)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**, dovuti unikament lir-rikorrent Francis Mangion;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens pekunjarju u non-pekunjarju hekk likwidat, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

iv. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku, illi għandhom jiġu

sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrenti, u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur