PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **460/2024 AD**

JOSEPH BARTOLO (KI 312271M)
MARIA DOLORES CALLEJA (KI 474274M) U
MARIA TERESA CAMILLERI BARTOLO (KI 88272M)
AĦWA BARTOLO

VS

1. L-AVUKAT TAL-ISTAT; U
2. MARY BIGENI

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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 is-sebgħa (7) t'Ottubru 2024, **Joseph Bartolo et** ippremettew:

(a) *Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond, mhux dekontrollat, numru erbgħa u sebgħin (74) bl-isem "Stellcar", fi Triq il-Kampanella, Fgura, liema fond kien ippervjiena lilha* (sic) *mis-suċċessjoni tan-nannu matern tagħhom, Carmelo Cassar;*

(b) *Illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri mill-antekawża tar-rikorrenti lil Joseph u Mary konjuġi Bigeni, u peress illi Joseph Bigeni kien ġie nieqes illum dan il-fond huwa okkupat biss mill-armla Mary Bigeni li tħallas kera annwali ta' €209.65, bl-aħħar skadenza dovuta dik tat-2 ta' Marzu 2024;*

(c) *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, l-antekawża tar-rikorrenti u l-istess rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jaqbżu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awissu 2014;*

(d) *Illi l-kera ilu jiġġedded minn sena għal sena skond id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress illi l-istess kera kienet ilha fis-seħħ sa minn qabel is-sena 1995, u dan bi preġudizzju għad-drittijiet ta' l-esponenti stante li l-kera mħallsa mill-inkwilini kienet ristretta bil-liġi u ma rriflettietx il-valur reali fuq is-suq tal-proprjeta';*

(e) *Illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew mibdula bi ftit bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009. Il-kera beda jiżdied, ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kull tlett snin biss b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-indiċi ta' l-inflazzjoni skond il-*

Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-aħħar awment dak tal-1 ta' Jannar 2022. Illum, l-inkwilina tħallas il-kera ta' €209.65 kif fuq ingħad;

(f) Illi l-esponenti jidhrilhom illi l-kera ta' €209.65 fis-sena li preżentement qed tħallas l-intimata Mary Bigeni huwa kera rriżorju, partikolarment meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq attwali, u dan kif ser jiġi pruvat fit-trattazzjoni tal-kawża. Ir-rikorrenti riċentement ħadu proċeduri ġudizzjarja quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ħalli jawmentaw l-istess, dana permezz tar-Rikors Numru 288/2024 JG fl-ismijiet "Joseph Bartolo et vs Mary Bigeni" li jinsab differit għat-23 ta' Ottubru 2024;

(g) Illi jsegwi illi l-fatti fuq spjegati jwasslu għal leżjoni ċara tad-drittijiet ta' proprjeta' ta' l-esponenti u dana stante li jeżisti sproporzjon qawwi u inekwivoku bejn dak illi l-esponenti u l-antekawża tagħhom ilhom jirċievu bħala kera għal dawn l-aħħar snin, u l-introjtu lokatizju milli l-proprjeta' kienet tirrendi fuq is-suq li kieku l-esponenti u l-predeċessur tagħhom kienu ħielsa jikru l-proprjeta' "de quo" versu kera ġusta li tirrifletti l-valur reali tal-istess;

(h) Illi "multo magis" l-esponenti u l-predeċessur tagħhom ma kienux ħielsa li jimponu kundizzjonijiet iktar favorevoli u wisq anqas kellhom il-fakulta' jtemmu r-relazzjoni lokatizja li ġiet imposta fuqhom 'ex lege' (ħlief f'każijiet ristrettissimi li jipprovdu għalihom speċifikatament il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

(i) Illi għalkemm dan l-aħħar ġiet introdott l-Att XXIV tal-2021, pero dan l-Att ma jagħtix rimedju sodisfaċenti għall-ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' in kwantu joffri biss lis-sidien il-possibilta' li jżid il-kera u mhux iżjed minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta', meta dħul raġjonevoli fuq proprjeta' residenzjali jista' jilħaq ir-rata ta' erbgħa fil-mija (4%) tal-valur tal-istess proprjeta';

(j) *Illi l-istess att ma jippermettix lis-sid jieħu lura l-pussess vakanti tal-fond ħlief f'każijiet eċċezzjonali fejn l-inkwilin ma jikkwalifikax għas-sussidju offrut mill-Awtorita' tad-Djar. U noltre dan l-Att ma jagħti l-ebda rimedju għal ksur li ilu għaddej fil-konfront ta' l-esponenti u l-predeċessuri tagħhom b'effett minn meta suppost għalqet il-konċessjoni lokatizja. Anzi l-fatt stess li l-leġislatur biddel il-liġi sabiex introduċa dan l-Att juri li huwa rrikonoxxa li kien hemm fis-seħħ vjolazzjoni li ftit li xejn ittaffiet bl-introduzzjoni ta' l-Att XXIV tal-2021;*

(k) *Illi minkejja l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u speċifikatament tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, is-sitwazzjoni tal-esponenti baqgħet bażikament kif kienet qabel l-emendi fis-sens li qed tiġi miċħuda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha bil-prospett biss tal-possibilita' ta' żieda fil-kera għall-ammont li, jekk tingħata l-massimu, huwa nofs il-valur lokatizju fis-suq ħieles;*

(l) *Illi l-esponenti għalhekk jisħqu illi, b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma effettivament kienu għadhom qed iġarrbu piż individwali, eċċessiv u sproporzjonat, konsegwenza ta' mpożizzjoni legali kkreata mill-Istat, partikolarment meta mqabbel ma' l-għan ewlieni tal-liġi msemmija, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Ħarsien tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali;*

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

i. *Tiddikjara li l-fatti hawn fuq deskritti u cioe bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti sofrew u għadhom qed isofru vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, il-fond erbgħa u sebgħin (74) bl-isem "Stellcar", Triq il-Kampanella, Fgura, kif protetta mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors għandha*

tingħata r-rimedji kollha li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69, l-Artikoli 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi;*

iii. *Tillikwida għalhekk ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal tali vjolazzjoni, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;*

iv. *Tikkundanna lill-intimat l-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sa l-effettiv pagament.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-għaxra (10) t'Ottubru 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, erbatax (14) ta' Novembru 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) t'Ottubru 2024, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, jeħtieġ illi r-rikorrenti jġibu* ***prova*** *xierqa li turi li huma tassew* ***proprjetarji*** *tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-fond residenzjali bin-numru erbgħa u sebgħin (74), bl-isem "Stellcar", fi Triq il-Kampanella, Fgura u b'hekk juru l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni;*

b. *Illi in vena preliminari wkoll, jeħtieġ illi r-rikorrenti juru kif il-fond mertu tal-proċeduri odjerni huwa tassew soġġett għal* ***kirja protetta*** *taħt id-disposizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

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

d. *Illi kemm-il darba jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fi kwalunkwe każ, ma jista qatt jinstab ksur għall-****perjodu oriġinali*** *tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet impost fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament atribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

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

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

g. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu*

*meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-***Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009***:*

i. Għandhom għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;

ii. Huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u

iii. Iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

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

*i. Illi in oltre, bid-dħul fis-seħħ tal-***Att XXIV tal-2021***, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-interferenza fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

j. *Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu wkoll li jieħdu lura l-post u li ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat;*

k. *Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

l. *Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħhom, inklużi dawk għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni, lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

m. *Illi bla ħsara għall-premess, fi kwalunkwe każ, fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kienu leżi matul il-perjodu ta' qabel Ġunju 2021, liema leżjoni għandha tiġi irrimedjata bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens għandu jirrifletti:*

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

   ii. *Il-fatt li anke kieku l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezzza li r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

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

iv. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mingħand l-inkwilini;

n. Illi finalment, u b'referenza partikolari għall-ewwel talba attriċi sabiex jingħataw ir-rimedji kollha li jidhru xierqa lil din l-Onorabbli Qorti, jingħad li anke f'każ li għall-grazzja tal-argument, din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, xorta waħda jibqa' l-fatt li din l-Onorabbli Qorti mhix il-forum addattat sabiex tordna l-iżgumbrament tal-intimata Bigeni;

o. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Finalment, b'risposta datata tletin (30) t'Ottubru 2024, l-intimata **Mary Bigeni** eċċepiet:

a. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw t-titolu tagħhom fuq il-fond mertu għal dawn il-proċeduri u ċioe' l-fond bin-numru 74, fi Triq il-Kampanella, ġewwa l-Fgura.

b. Illi preliminarjament, permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qeghdin jabbużaw mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti bdew proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, ippresedut mill-Maġistrat Dr. Joseph Gatt LL.D, Rikors Numru 288/2024, fl-ismijiet: Joseph Bartolo et kontra Mary Bigeni;

c. 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;

d. 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;

e. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ma kien hemm l-ebda teħid tal-proprjetà 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;

f. 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;

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

h. 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;

i. 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.

j. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

***Għaldaqstant** u in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħda 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 tal-erbatax (14) ta' Novembru 2024, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mill-1987 sa 2021 b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sbatax (17) ta' Diċembru 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Jannar 2025.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Joseph Bartolo et** datat sebgħa (7) ta' Ottubru 2024;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** datata disgħa u għoxrin (29) t'Ottubru 2024;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Mary Bigeni** datata tletin (30) t'Ottubru 2024;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tal-erbatax (14) ta' Novembru 2024, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex

jagħti stima tal-fond u l-valur lokatizju tal-istess mis-sena 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Joseph Bartolo**, immarkat **Dok JB** a fol 19 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb,** preżentat fir-Reġistru tal-Qorti nhar is-sbatax (17) ta' Diċembru 2024, u debitament minnu maħluf nhar it-tmienja (8) ta' Jannar 2025, a fol 47 *et seq* tal-proċess;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Savio Borg**, in rappreżentanza tal-**Uffiċċju Elettorali**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Jannar 2025[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok SB1 u Dok SB2**, a fol 93 *et seq* tal-proċess;

16. Rat l-affidavit ta' **Mary Bigeni**, a fol 112-113 tal-proċess;

17. Rat il-kopja tal-ktieb tal-kera, esebit mill-intimata **Mary Bigeni**, a fol 115 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2025 a fol 151 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Mary Bigeni datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2025, a fol 159 *et seq* tal-proċess;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tlieta (3) ta' Ġunju 2025;

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

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 89 *et seq* tal-proċess

A. <u>Prova ta' Titolu</u>

23. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni, kif teċċepixxi wkoll l-intimata Bigeni fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha;

24. Ir-rikorrenti jsostnu illi n-nanna materna tagħhom, Maria Stella Cassar, mietet fl-1976[2], ommhom Pietra Bartolo mietet fl-1988[3] u n-nannu matern tagħhom Carmelo Cassar miet fl-1992[4]. Il-proprjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni lil Carmelo u Maria Stella konjuġi Cassar, iżda skont it-testment *unica charta* tal-istess konjuġi Cassar tat-18 t'April 1975[5], il-konjuġi Cassar ħallew l-użu u l-użufrutt universali ta' ġidhom l-ewwel lil premorient, u, wara l-mewt tal-premorient, lil binthom Pietra Bartolo. Huma nnominaw lir-rikorrenti eredi universali tagħhom;

25. Peress illi Pietra Bartolo ġiet nieqsa qabel missierha, l-użufrutt fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna baqa' jitgawda minn Carmelo Cassar wara li ġiet nieqsa Maria Stella Cassar, b'dana għalhekk illi kien biss mal-mewt ta' Carmelo Cassar fl-24 ta' Marzu 1992 illi r-rikorrenti bdew jipperċepixxu l-kera huma;

26. Huwa minnu illi, hekk kif jissottometti l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-estratt miċ-ċertifikat tal-mewt ta' Pietra Bartolo jindika lil missierha bħala mejjet; madanakollu, wara li rat l-estratt miċ-ċertifikat tal-mewt ta' Carmelo Cassar, illi jindika b'mod ċar illi huwa *"Widower of Maria Stella nee Tabone"*, din il-Qorti hija tal-fehma illi huwa l-estratt taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Pietra Bartolo illi huwa żbaljat, u l-Qorti hija konvinta illi huwa minnu dak illi jsostnu r-rikorrenti, cioe illi Carmelo Cassar miet wara bintu, fl-1992. Dan anke jirriżulta mill-ktieb tal-kera, fejn

---

[2] **Dok C** a fol 29 tal-proċess
[3] **Dok F** a fol 33 tal-proċess
[4] **Dok J** a fol 43 tal-proċess
[5] **Dok I** a fol 37 *et seq* tal-proċess

l-irċevuti għall-perjodu bejn 1988 u l-1992 huma ffirmati minn *"C. Cassar"*[6], u sussegwentement minn *"T. Bartolo"*, cioe r-rikorrenti Tessie Bartolo;

27. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi r-rikorrenti huma llum proprjetarji u sidien il-kera tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

28. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-eċċezzjoni bħala **sorvolata**, b'dana illi **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. Abbuż mill-Proċess tal-Proċedura Kostituzzjonali

29. L-intimata Bigeni teċċepixxi wkoll 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 Joseph Gatt (Rik Nru 288/2024);

30. 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-1987 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;

31. Din l-eċċezzjoni, għalhekk, sejra tiġi **respinta**.

C. Leġittima Kontradittriċi

32. L-intimata Mary Bigeni teċċepixxi fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħha illi hija mhix leġittima kontradittriċi fil-proċeduri odjerni, u m'għandhiex tkun

[6] A fol 123 *et seq* tal-proċess

kundannata bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, stante illi l-ebda ċittadin privat ma jista jinsab ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi;

33. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Bigeni 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 Bigeni. Għaldaqstant, l-intimata Bigeni 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;

34. 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***[7]*:*

> *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-*

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

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.

35. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[8]:

[...] 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',*

[8] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

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

36. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi ma jkunx ġust illi tiġi kundannata 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***[9]:

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

[9] 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

mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

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

D. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

38. 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.

39. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[10]:

---

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

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

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

40. 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.

41. 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***[11] illi,

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

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

42. 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*

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

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 fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

43. 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;

44. 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.*[12]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[13] 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*

[12] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[13] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[14] 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***[15], *"[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."*;

[14] 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)
[15] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

45. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[16], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

46. 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,*

[16] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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.

47. 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***[17]:

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'.

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

48. 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**

49. 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***[18] 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.*

50. 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***[19]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost*

[18] 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)

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

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

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi 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.

51. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebita mill-intimata Bigeni, illi l-kera perċepita damet sal-2009 tiġi perċepita fis-somma ta' LM25 (illum ekwivalenti għal circa €58) fis-sena, imbagħad żdiedet għal €185 fis-sena skont l-Att X tal-2009, u

kompliet tiżdied ai termini tal-istess Att sakemm fl-2021 kienet fis-somma ta' €206.93. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-Perit Tekniku għall-istess sena[20];

52. In oltre, ġialadarba l-intimata Bigeni ilha toqgħod fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[21] kien jgħid illi:

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

53. 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[22]. 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.

[20] €7,681 għas-sena 2021, a fol 82 tal-proċess
[21] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)
[22] Vide t-tabella fir-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 82 tal-proċess

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

54. 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;

55. 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 mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore, liema rimedju jidher illi r-rikorrenti ħadu vantaġġ minnu meta intavolaw il-kawża fl-ismijiet *Joseph Bartolo et vs Mary Bigeni* (Rik Nru 288/2024)[23];

56. Madanakollu, ir-rikorrenti qegħdin isostnu illi l-Att XXIV tal-2021 ma taffiex il-preġudizzju li qegħdin ibatu r-rikorrenti stante illi ż-żieda fil-kera baqgħet limitata għal massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, b'dana illi r-rikorrenti xorta ma jistgħux jgħollu l-kera meta u b'kemm jixtiequ huma;

57. Din il-Qorti tqis illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[24]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovedi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***Tonio Brincat et***

[23] Para 5 tar-rikors promotur
[24] Rik Kost Nru 127/2022, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ C Falzon Scerri, 3 ta' Frar 2023 (in ġudikat)

> *v.* ***L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust" minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*
>
> *[...]*
>
> *70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilta' li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.*

58. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, illi din il-Qorti taqbel miegħu *in toto*, f'dak illi jirrigwarda l-ewwel ilment tar-rikorrenti, u cioe illi ż-żieda hija limitata għal 2% tal-valur tal-proprjeta', din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda rrenda l-Kap 69 leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħhom;

59. 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 fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom

sa mill-1987. 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;

60. 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.

61. 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***[25]

> *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.*

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

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

in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

63. 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**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

64. 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;

65. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ir-rikorrenti**;

66. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti għandhom dritt għal kumpens minn Marzu 1992 fil-kwalita' tagħhom ta' sidien-il kera u proprjetarji tal-fond, fi kwoti ndaqs bejniethom;

67. Dwar il-perjodu bejn l-1987 u l-1992, il-Qorti rat illi kien Carmelo Cassar, *qua* użufruttwarju, illi kien jipperċepixxi l-kera f'dan il-perjodu; madanakollu, bħala eredi universali tiegħu, fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat***

tal-Istat et[26], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[27], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[28], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[29]***, Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[30] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[31], ir-rikorrenti għandhom dritt tal-kumpens illi kien ikun dovut lil Carmelo Cassar li kieku kien għadu ħaj, u dan stante illi l-eredi "jidħlu fiż-żarbun" tal-mejjet. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi għandha takkorda kumpens sa mill-1987;

68. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhuwiex dovut kumpens wara Mejju 2021, u lanqas jidher illi qed jiġi kontestat illi lanqas huwa dovut kumpens għall-perjodu qabel l-1987;

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

70. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[32], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€725
1992	1996	€1,188
1997	2001	€2,122
2002	2006	€2,842
2007	2011	€4,481
2012	2016	€4,258

[26] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[27] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[28] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[29] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[30] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[31] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[32] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 47 *et seq* tal-proċess.

2017	2020	€6,147
Jannar 2021	Mejju 2021	€3,200.42
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 112,015.40**

71. 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***[33], 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-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*

[33] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

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, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem illi l-partijiet kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. <u>Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

72. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti rat illi, skont il-ktieb tal-kera[34], il-kera kienet fis-somma ta' **LM25** (illum ekwivalenti għal €58.25) fis-sena sal-2009, **€185** fis-sena għall-perjodu bejn l-2010 u l-2017, **€203.40** għall-2018, **€209.63** għall-2019 u 2020, u **€209.63** għall-2021, b'dana illi sa Mejju 2021 il-kera kienet fis-somma ta' **€87.35**. Għaldaqstant, il-kera perċepita bejn l-1987 u Mejju 2021 tilħaq is-somma globali ta' <u>**€3,529.76**</u>;

73. 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:

[34] A fol 115 *et seq* tal-proċess

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)]

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

[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)

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).

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-*

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

*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."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera illi setgħet ġiet perċepita mis-sena 1987 sa Mejju 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 112,015.40</u>;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 3,529.76</u>**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

    € 112,015.40 – **30% għall-interess ġenerali** = € 78,410.78
    € 78,410.78 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 62,728.62
    € 62,728.62 - **€ 3,529.76 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 59,198.86</u>**

    Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **disgħa u ħamsin elf, mija u tmienja u disgħin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€59,198.86)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti ndaqs bejniethom.

    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;

76. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**. Dan wara li qieset il-*quantum* ta' danni non-pekunjarji di solito akkordati f'kawżi

ta' din ix-xorti mill-Qrati nostrana, u wara li kkonsidrat illi danni non-pekunjarji ma jintirtux;

77. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat. Dan peress illi l-intimata Bigeni m'għandhiex tinżamm responsabbli għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif ġie spjegat aktar 'il fuq.

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

78. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma 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.

Decide

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

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara li per kawża tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti sofrew vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, il-fond erbgħa u sebgħin (74) bl-isem "Stellcar", Triq il-Kampanella, Fgura, kif protetta mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69, l-Artikoli 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-

Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti sa Mejju 2021 ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>**, u tillikwida għalhekk kumpens pekunjarju fis-somma ta' **disgħa u ħamsin elf, mija u tmienja u disgħin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€59,198.86)**, u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>**, u tikkundanna lill-intimat l-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

v. **<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.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur