PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **727/2021 AD**

JANICE MILDRED SAMMUT (PASSAPORT KANADIŻ AE312060)
WENDY LEIGH HARE (PASSAPORT KANADIŻ HM553013)
LAWRENCE WILLIAM SAMMUT
(PASSAPORT KANADIŻ AH571259)
VANESSA SIVE BOOTSIE LORRAINE SAMMUT
(PASSAPORT KANADIŻ AE362798) U
JOSEPHINE ROXANNE WILDA KASM
(PASSAPORT KANADIŻ AE385323)
ILKOLL RAPPREŻENTATI MILL-MANDATARJU SPEĊJALI
L-AVUKAT DOTTOR NATALINO CARUANA DE BRINCAT

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
CARMEL SIVE CHARLES PISANI
DOLORES MARIA SIVE DORIS PISANI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 28 t'Ottubru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u l-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa (9) ta' Novembru 2021, l-**Avukat Dr Natalino Caruana De Brincat noe** ippremetta:

    a. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 27, Rose, Triq Mons F.X. Zahra, Ħal Balzan, Malta, liema fond kien mgħoddi b'titolu ta' kera lill-intimati ossija Charles u Maria Dolores konjuġi Pisani;

    b. Illi Rose Herbert, armla minn John Herbert ġia armla minn Gerard Sammut, tat b'titolu ta' donazzjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, datat nhar 25 ta' Mejju 2007, lil Lawrence Sammut, iben Gerard Sammut u Rose nee Falzon, id-dar estremament bla numru u msemmija 'Rose House' fi Triq Mons F. X. Zahra Ħal Balzan, liema fond kien u għadu soġġett għal kirja ta' erbgħa u għoxrin Liri Maltin (LM24) ekwivalenti għal ħamsa u ħamsin Ewro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€55.91);

    c. Illi Lawrence Sammut miet nhar it-13 ta' Diċembru tas-sena 2015 ġewwa l-Kanada, u ma kellux testmenti reġistrati fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta u fil-Qorti Ċivili ta' Malta;

    d. Illi stante li l-imsemmi Lawrence Sammut miet *ab intestato*, permezz ta' digriet maħruġ mill-Onorabbli Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni

Volontarja), is-suċċessjoni ta' Lawrence Sammut ġiet aperta f'ishma ta' nofs (1/2) favur il-mara tiegħu Janice Sammut, u sehem ta' nofs (1/2) lit-tfal ta' Sammut ilkoll rikorrenti;

e. Illi r-rikorrenti permezz ta' l-att *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Matthew Agius datat nhar it-3 ta' Settembru tas-sena 2021, Janice Mildred Sammut, Lawrence William Sammut, Wendy Leigh Hare, Vanessa Lorraine Sammut u Josephine Roxanne Wilda Kasm iddikjaraw il-mobbli u l-immobbli, inkluż il-fond 27, Triq Mons F. X. Zahra, Balzan bħala dak li wirtu mingħand Lawrence Sammut (**Dok JS002**);

f. Illi r-rikorrenti b'hekk huma l-proprjetarji assoluti tal-fond in kwestjoni, u dan kif jirriżutla mir-rapport redatt min-Nutar Matthew Agius (**Dok JS001**);

g. Illi l-intimati odjerni ilhom jirrisjedu f'dan l-istess fond għal bosta snin, u dan taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk jgħixu fil-fond de quo b'kera irriżorja;

h. Illi l-intimati Carmel u Maria Dolores konjuġi Pisani, flimkien mal-familjari tagħhom, għadhom jokkupaw l-istess fond, ossija 27, Triq Mons F X Zahra, Ħal Balzan, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u qed iħallsu l-ammont miżeru ta' €183 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

i. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti kif ukoll l-antekawża tagħhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwestjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti irriżorji ai termini tal-Att X tal-2009;

j. Illi għalhekk l-intimati Carmel u Maria Dolores konjuġi Pisani, flimkien mal-familjarji tagħhom, baqgħu jgawdu minn kirja sfurzata fuq is-sid, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta' kapaċi ġġib fis-suq miftuħ;

k. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimati konjuġi Pisani li jibqgħu jgawdu l-fond sureferit, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm blanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, bl-uniku awment permissibbli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilini għal perjodu indefinit;

l. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taħghom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur lampanti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

m. Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għixien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

n. Illi r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

o. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll

tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide *Hutten-Czapska vs Poland [GC],* nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, *Bitto and Others vs Slovakia,* nru 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u *R & L, s.r.o. and Others* § 108);

p. Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

q. Għalhekk fil-fehma umli tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħhom ġew miksura l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġew privati mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

(a) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom il-fond 27, *Rose*, Triq Mons F. X. Zahra, Ħal Balzan, Malta, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

(b) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avuakt tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

(c) Tillikwida l-istess kumpens u danni, okkorrendo bil-ħatra ta' perit nominandi, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(d) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat[1] iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

(e) Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-26 ta' Lulju 2021 (**Dok JS003**);

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sittax (16) ta' Novembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, ħdax (11) ta' Jannar 2022, 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 erbatax (14) ta' Diċembru 2021, l-intimati **Charles sive Carmel Pisani u Doris sive Maria Dolores Pisani** eċċepew:

   a. Illi preliminarjament, l-intimati konjuġi Pisani m'għandhomx ikunu huma li jkunu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fondamentali 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 eċċepit, l-intimati konjuġi Pisani m'humiex il-leġittimi kontraditturi u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;

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

[1] Korretta b'digriet tal-11 ta' Frar 2022

c. Illi l-intimati konjuġi Pisani jirrimarkaw illi huma qegħdin iħallsu s-somma ta' €205 fis-sena u mhux €183 fis-sena kif hemm indikat fir-rikros promotur;

d. Illi lanqas ma jista jingħad li kien hemm teħid tal-proprjeta' li jikkostitwixxi ksur tal-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni ta' Malta u l-1 Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hekk kif traspost fil-Liġi Maltija permezz tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

e. Illi jrid jiġi rilevat ukoll li l-Att X tal-2009, ta l-fakolta' lill-koproprjetarji sabiex jgħollu l-kirja. L-intimati konjuġi Pisani jirrimarkaw li s-sidien qatt ma avviċinaw lill-istess intimati u / jew bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikun hemm żieda fil-kera;

f. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-intimati Pisani qegħdin jokkupaw il-fond taħt titolu validu ta' kera, u dan skont dak li tipprovdi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

h. Illi mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-intimati Pisani m'għandhomx ikunu huma li jbatu l-ispejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess intimati ma jistgħux ikunu kkastigati għax ottemporaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-Liġi;

i. Illi jekk finalment din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fondamentali tal-intimati Pisani, tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri huwa llum il-ġurnata r-residenza tal-intimati Pisani u m'għandhomx post alternattiv fejn huma jmorru jirrisjedu;

j. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant, l-intimati konjuġi Pisani talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promotur, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha u/jew in parti sollevati mill-intimati;

7. Finalment, b'risposta datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

    a. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw kopja tad-dokument uffiċjali li juri r-rappreżentanza tagħhom f'dawn il-proċeduri permezz ta' mandatarju speċjali, u dan kif titlob il-liġi ai termini tal-artikolu 180(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta f'każ ta' persuni esteri jew assenti minn Malta;

    b. Illi preliminarjament ukoll l-intimat Avukat tal-Istat jiġbed l-attenzjoni tar-rikorrenti għall-fatt illi fir-raba' talba tagħhom huma jagħmlu referenza għall-intimat *'Avukat Ġenerali'* meta dan effettivament m'huwiex parti fil-kawża odjerna u għandha ssir il-korrezzjoni appożita f'dan is-sens;

    c. Illi fil-mertu wieħed ma jistax ma jinnotax illi kien biss wara l-mewt ta' Lawrence Sammut u hekk kif sussegwentement saret il-*causa mortis* fit-3 ta' Settembru tas-sena 2021 illi r-rikorrenti pproċedew bil-proċeduri odjerni. Minn dan jidher ċar illi l-antekawża tar-rikorenti kienu kuntenti bil-kera li kienu qed jirċievu fir-rigward tal-fond 27, *Rose*, Triq Mons F. X. Zahra, Ħal Balzan, Malta, u dan huwa xi ħaġa li għandha tiġi kkunsidrata minn din il-Qorti fil-fehma tal-intimat Avukat tal-istat, kif ser jiġi trattat aktar 'il quddiem;

    d. Illi fil-mertu wkoll sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Di piu', ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

e. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprejta' u ma jistax jinsab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021;

f. Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrenti lanqas jistgħu jitolbu lil din il-Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021;

g. Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

h. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimat Avukat tal-istat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti, u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

i. Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrenti wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrenti daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrenti huma marbuta b'dak l-istess ftehim – *pacta sunt servanda*;

j. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala

meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

k. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja, u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

l. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

m. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess, fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet illi: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet illi, *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles."*;

n. Illi proprju fir-rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009

dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

o. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-Att XXIV tal-2021) ġie introdott l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċerrtament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġitimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

p. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din il-Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrenti llum għandhom speranza li jiksbu kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas m'għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qegħdin jitolbu r-rikorrenti fil-ħames talba tagħhom;

q. Illi fl-aħħarnett, fir-rigward tat-tieni, tielet u r-raba' talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas jifforma parti mil-liġi Maltija;

r. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

8. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

9. Waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Frar 2022, l-Av Dr Caruana De Brincat għar-rikorrenti talab korrezzjoni fit-talba numru erbgħa (4) fis-sens li fejn ġie mniżżel *"Avukat Ġenerali"* din kellha tirreferi għall-Avukat tal-Istat. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni għal din it-talba, il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-korrezzjoni mitluba;

10. Waqt l-istess seduta, ir-rikorrent noe talab il-ħatra ta' Perit għall-evalwazzjoni tal-valur lokatizju in kwistjoni, u cioe 27, *Rose,* Triq Mons F. X. Zahra, Ħal Balzan, bil-valutazzjoni tibda mis-sena 2007 sal-preżentata tal-kawża, b'intervalli ta' ħames snin. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni għal din it-talba, il-Qorti laqgħet it-talba kif dedotta, u nnominat lill-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tal-atturi;

11. Permezz ta' rikors datat erbatax (14) ta' Frar 2022 ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti, ir-rikorrenti ppremettew illi rriżultalhom wara li ġie preżentat ir-rikors promotur u wara l-ewwel udjenza tal-ħdax (11) ta' Frar 2022 illi, bi svista, fl-okkju tal-kawża ma ġiex indikat li r-rikorrenti huma debitament rappreżentati mill-mandatarju speċjali l-Avukat Dottor Natalino Caruana De Brincat. Għaldaqstant, huma talbu lil din il-Qorti tordna l-korrezzjoni fl-okkju tal-kawża *de quo* billi wara l-ismijiet tar-rikorrenti jiżdied il-kliem *"ilkoll rappreżentanti mill-mandatarju speċjali l-Avukat Dottor Natalino Caruana*

De Brincat”. Fin-nuqqas t’oġġezzjoni da parte tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba permezz ta’ digriet mogħti nhar is-sbatax (17) ta’ Frar 2022, u ordnat il-korrezzjoni mitluba;

12. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta’ Frar 2022, u debitament maħluf quddiem din il-Qorti waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta’ Marzu 2022;

Il-Qorti

13. Reġgħet rat ir-rikors tal-Av Dr Natalino Caruana De Brincat noe datat disgħa (9) ta’ Novembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe:

    (a) rapport redatt min-Nutar Dr Matthew Agius b’interpretazzjoni ta’ riċerki rigward il-fond mertu ta’ din il-kawża (**Dok JS001** a fol 6 *et seq* tal-proċess) illi miegħu hemm annessi: (i) kopja tar-riċerki pubbliċi ta’ Rose Herbert; (ii) kopja ta’ digriet maħruġ mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) maħruġ nhar it-13 ta’ Mejju 2020 (**Dok A1** a fol 8 tal-proċess); (iii) kopja tar-riċerki testamentarji ta’ Lawrence Sammut fir-Reġistru Pubbliku ta’ Malta u Qorti Ċivili ta’ Malta (**Dok A2 u A3** a fol 11 u 12 tal-proċess rispettivament); (iv) dokument illi juri li l-proprjeta’ imsemmija ġiet mogħtija n-numru 27 (**Dok B** a fol 13 tal-proċess); (v) kopja tar-riċerki pubbliċi tal-eredi Janice Mildred Sammut, Wendy Leigh Hare, Vanessa Sammut, Lawrence William Sammut, u Josephine Roxanne Wilda Kasm (**Dok D** a fol 15 sa 21 tal-proċess); u (vi) riċerki dwar dekontroll tal-proprjeta’ imsemmija (**Dok E** a fol 14 tal-proċess);

    (b) dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Matthew Agius u datata tlieta (3) ta’ Settembru 2021 (**Dok JS002** a fol 22 *et seq* tal-proċess); u

(c) Ittra uffiċjali spedita mir-rikorrenti lill-intimati datata sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2021 (**Dok JS003** a fol 25 tal-proċess);

14. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Carmel sive Charles Pisani u Maria Dolores sive Doris Pisani, datata erbatax (14) ta' Diċembru 2021;

15. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Diċembru 2021;

16. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħdax (11) ta' Frar 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni mis-sena 2007 sal-preżentata tal-kawża, b'intervalli ta' ħames snin;

17. Rat l-affidavit tan-**Nutar Dottor Matthew Agius** immarkat bħala **Dok JMS01** a fol 48 tal-proċess;

18. Rat l-affidavit ta' **Janice Mildred Sammut** immarkat bħala **Dok JMS02** a fol 49 tal-proċess;

19. Rat il-kopja tal-prokuri tar-rikorrenti Wendy Leigh Hare, Lawrence William Sammut, Vanessa sive Bootsie Lorraine Sammut, Josephine Roxanne Wilda Kasm u Janice Mildred Sammut, immarkati bħala **Dok JMS03** a fol 52 *et seq* tal-proċess;

20. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 71 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2021, u debitament maħluf minnu stess quddiem din il-Qorti waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022;

21. Rat illi waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx il-ħtieġa illi jeskutu lill-Perit Tekniku;

22. Rat l-affidavit tal-intimat **Carmel sive Charles Pisani** a fol 117-118 tal-proċess u l-affidavit tal-intimata **Maria Dolores sive Doris Pisani** a fol 119-120 tal-proċess;

23. Rat illi, waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

24. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrent noe datata l-ewwel (1) ta' Ġunju 2022, a fol 121 *et seq* tal-proċess;

25. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimati konjuġi Pisani datata erbgħa (4) ta' Lulju 2022, a fol 138 *et seq* tal-proċess;

26. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata disgħa (9) ta' Settembru 2022, a fol 147 *et seq* tal-proċess;

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

28. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) u t-tieni (2) paragrafi tar-risposta tiegħu</u>

29. F'dak illi jirrigwarda l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu, u cioe illi r-rikorrenti għandhom jippreżentaw kopja tad-dokument uffiċjali li juri r-rappreżentanza tagħhom f'dawn il-proċeduri speċjali ai termini tal-Artikolu 180(1)(a) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti esebew bħala **Dok JMS03**[2] sensiela ta' prokuri illi permezz tagħhom:

    (a) Janice Mildred Sammut ħatret lill-Avukat Dr Natalino Caruana De Brincat bħala prokuratur tagħha, *"to institute any court case related to any immovable property owned in Malta, specifically in Ħal Balzan, and transact and cmpromise any dispute or lawsuit to which I may be a*

[2] A fol 52 *et seq* tal-proċess

party, upon such terms as my said attorney in fact may deem best with all powers necessary for the purpose."[3];

(b) Wendy Leigh Hare ħatret lil ommha Janice Mildred Sammut bħala prokuratriċi tagħha, u lill-Avukat Dr Natalino Caruana De Brincat bħala prokuratur sabiex jaġixxi fil-każ illi ma tkunx tista' taġixxi bħala prokuratriċi għan-nom tagħha ommha. Janice Mildred Sammut ġiet awtorizzata *"to delegate any act my attorney may exercise to some other person and to revoke or suspend such delegation"*, u l-prokura hija speċifikament, *"with respect to my interest in: The Rose House, 27, Triq F. X. Zahra, Balzan Malta"*[4];

(c) Lawrence William Sammut ħatar ukoll lil ommu Janice Mildred Sammut bħala prokuratriċi tiegħu, u awtorizza wkoll lil ommu *"to delegate any act my attorney may exercise to some other person and to revoke or suspend such delegation"*. Il-prokura tittratta wkoll l-interess ta' Lawrence William Sammut fil-proprjeta' in kwestjoni[5];

(d) Kopja tal-istess prokura ffirmata minn Lawrence William Sammut bi preċiżament l-istess kundizzjonijiet ġiet iffirmata wkoll minn Vanessa Lorraine Sammut[6] u minn Josephine Roxanne Wilda Kasm[7];

30. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi nġabet prova sodisfaċenti biżżejjed tal-fatt illi l-Av Dr Natalino Caruana De Brincat ġie awtorizzat mir-rikorrenti sabiex jirrappreżentahom fil-proċeduri odjerni, u sejra tqis l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu bħala **sorvolata**;

31. In oltre, in kwantu jirrigwarda l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, u cioe illi, fir-raba' talba tar-rikorrent noe

[3] Vide prokura speċjali ta' Janice Mildred Sammut a fol 52 tal-proċess
[4] Vide prokura ta' Wendy Leigh Hare, a fol 53 tal-proċess
[5] Vide prokura ta' Lawrence William Sammut, a fol 56 tal-proċess
[6] Vide prokura ta' Vanesa Lorraine Sammut a fol 60 tal-proċess
[7] Vide prokura ta' Josephine Roxanne Wilda Kasm a fol 63 tal-proċess

ssir referenza għall-'Avukat Ġenerali' flok l-'Avukat tal-Istat', din il-Qorti tosserva illi dan l-iżball ġie korrett permezz ta' digriet ta' din il-Qorti mogħti waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Frar 2022 fin-nuqqas t'oġġezzjoni tal-intimati[8], b'dana illi r-raba' talba tagħmel issa referenza għall-Avukat tal-Istat. Din il-Qorti tikkonsidra wkoll għalhekk din l-eċċezzjoni bħala **sorvolata**, u sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-intimati Pisani fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tagħhom

32. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom, l-intimati konjuġi Pisani jeċċepixxu illi huma m'għandhomx ikunu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem għaliex l-ebda ċittadin privat ma jista jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi, u li konsegwentement għalhekk m'humiex il-leġittimi kontradittturi;

33. Din il-Qorti taqbel mal-intimati Pisani illi huma m'għandhomx 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***[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*

[8] Vide verbal tas-seduta tal-11 ta' Frar 2022, a fol 41 tal-proċess
[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

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.

34. 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-intimati mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

35. Madanakollu, iżda, hekk kif ġie ritenut għal diversi drabi minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, dan ma jfissirx illi l-intimati Pisani m'għandhomx 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-intimati Pisani. Għaldaqstant, l-intimati Pisani għandhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw d-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

36. 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***[10]*:*

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

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

m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikun 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-konsiderazzjni 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.

37. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[11]:

[...] 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

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

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

38. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tal-intimati konjuġi Pisani għar-rikors promotur.

C. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu

39. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu illi r-rikorrent noe jrid iġib prova:

a. Tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwestjoni; u

b. Illi l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

40. F'dak illi jirrigwarda t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta', din il-Qorti tinnota illi jirriżulta mill-atti illi Rose Herber, armla minn John Herbert, gia armla minn Gerard Sammut, tat permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni pubblikat fl-Atti tan-Nutar Pierre Sammut nhar il-25 ta' Mejju 2007 lil Lawrence Sammut, iben Gerard Sammut u Rose nee Falzon, il-fond in kwestjoni. Lawrence Sammut miet intestat, u s-suċċessjoni tiegħu ġiet aperta f'ishma ta' nofs indiviż (1/2) favur martu r-rikorrenti Janice Mildred Sammut, u nofs indiviż (1/2) favur uliedu r-rikorrenti Wendy Leigh Hare, Lawrence William Sammut, Vanessa sive Bootsei Lorraine Sammut u Josephine Roxanne Wilda Kasm. Sabiex jissostanzjaw dawn il-fatti, ir-rikorrenti noe ppreżentaw fl-atti ta' din il-kawża: (a) l-affidavit tan-**Nutar Dr Matthew Agius** illi għamel ir-riċerki kollha sabiex ippubblika l-att *causa mortis* ta' Lawrence Sammut iben Gerard Sammut u Rose nee Falzon[12], illi fih in-Nutar jikkonferma dawn il-fatti; (b) kopja tad-digriet tal-Qorti Ċivili ta' Malta (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) illi permezz tiegħu ntlaqgħet it-talba għall-apertura tas-suċċessjoni ta' Lawrence Sammut a favur ir-rikorrenti[13]; (c) kopja tar-riċerki testamentarji ta' Lawrence Sammut illi juru illi huwa miet intestat[14]; u (d) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Matthew Agius nhar it-tlieta (3) ta' Settembru 2021 illi permezz tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti l-fond in kwestjoni fil-kwoti rispettivi skont il-liġi[15];

---

12 Vide affidavit immarkat bħala **Dok JMS01** a fol 48 tal-proċess
13 Vide kopja tad-digriet numru 468/2020 immarkat bħala **Dok A1** a fol 8-10 tal-proċess
14 Vide **Dok A2 u A3** a fol 11 u 12 tal-proċess rispettivament
15 Vide **Dok JS002** a fol 22 tal-proċess

41. Din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[16]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

42. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[17], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[18], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

[16] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[17] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[18] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

43. Din il-Qorti tqis illi bil-provi suriferiti, ir-rikorrent noe rnexxielu jipprova sal-grad rikjest mil-liġi għal proċeduri ta' din ix-xorta illi Janice Mildred Sammut u wliedha għandhom titolu fuq il-fond in kwestjoni. Saħansitra anke l-Avukat tal-Istat jidher illi huwa sodisfatt bil-provi prodotti mir-rikorrent noe f'dan is-sens, tant illi, fir-raba' paragrafu (4) tan-nota t'osservazzjonijiet finali tiegħu jikkonsidra dawn il-provi bħala stat ta' fatt[19];

44. In kwantu mbagħad jirrigwarda provi tal-fatt illi l-kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tosserva illi:

(a) L-intimati Pisani jikkonfermaw bil-ġurament fl-affidavit tagħhom illi l-fond ilu mikri lilhom sa mis-sena 1976[20];

(b) Minkejja illi l-intimati Pisani jgħidu fl-affidavit tagħhom illi l-fond ħaduh mingħand l-Awtorita' tad-Djar, huma jonqsu milli jissostanzjaw dan il-fatt bi prova f'dan is-sens, u lanqas biss jindirizzawh fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti ma tistax tqis u/jew tikkonkludi illi l-fond huwa wieħed rekwiżizzjonat, u mhix sejra tirrikonoxxi din il-parti mix-xhieda tal-intimati Pisani bħala waħda veritiera;

(c) Jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2021[21] illi l-fond mhux wieħed dekontrollat, u għalhekk ma japplikax għall-kirja in kwestjoni l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

45. L-Artikolu 1531Ċ(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi *inter alia* illi:

> *Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt l-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, għal kera ta'*

---

[19] Vide para 4(b) tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 148 tal-proċess
[20] Vide affidavit ta' Charles sive Carmel Pisani a fol 117-118 tal-proċess, u affidavit ta' Doris sive Maria Dolores Pisani a fol 119-120 tal-proċess
[21] Vide **Dok E** anness mar-rikors promotur, a fol 14 tal-proċess

dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 [...]

46. In oltre, l-Artikolu 3(2) tal-Kap 604, u cioe, l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, illi daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2020, jagħmilha ċara illi d-dispożizzjonijiet tal-istess Att ma japplikawx għal *"fondi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju 1995".* Bħala l-uniku Att illi kien jirregola l-kiri ta' bini qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienet għalhekk l-Ordinanza illi għar-regolamenti tagħha kienet soġġetta l-kirja in eżami, u, per konsegwenza tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 riprodott aktar 'il fuq, hekk għadha sal-ġurnata tal-lum. **Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta, mill-provi prodotti kif suriferiti, illi l-kirja in eżami hija attwalment soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

47. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tqis ukoll bħala **sorvolata** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, u dan stante illi nġabet mir-rikorrent noe kemm prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' in kwestjoni, kif ukoll prova tal-fatt illi l-kirja in kwestjoni hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

48. Ir-rikorrent noe qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi ġie leż fil-konfront ta' Janice Mildred Sammut u wliedha d-dritt fondamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, illi 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.

49. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[22]:

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

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

v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

50. 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-sidien.

51. 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***[23] 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).*

---

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin, fosthom permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

52. 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 fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

53. 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;

54. 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.*[24]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[25] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

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).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[26] 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

[26] 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)

> *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***[27], *"[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."*;

55. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[28], 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*

[27] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[28] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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;

56. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel 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.

57. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu 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***[29]:

> *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'.*

58. 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-rikorrent noe:

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

59. 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***[30] 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,*

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

[30] 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)

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.

60. 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***[31]:

> *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-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]

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

> *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.*

61. Dwar il-kirja illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-atti s-segwenti:

    a. Fl-affidavit tiegħu, in-Nutar Dottor Matthew Agius[32] jgħid illi mir-riċerki illi għamel irriżultalu illi, fis-sena 2007, u cioe meta akkwista l-fond b'titolu ta' donazzjoni Lawrence Sammut (l-antekawża tar-rikorrenti), il-fond kien soġġett għal kirja ta' erbgħa u għoxrin Liri Maltin (LM24), illum ekwivalenti għal ħamsa u ħamsin Ewro u wiegħed u disgħin ċenteżmu (€55.91);

    b. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti Janice Mildred Sammut[33] tgħid, *"My husband always told me that the consideration for the rent was something small (if not mistaken just under two hundred Euro per year) [...]",* filwaqt illi fir-rikors kostituzzjonali tagħhom ir-rikorrenti jindikaw il-kirja bħala waħda fl-ammont ta' mija u tlieta u tmenin Ewro (€183.00) fis-sena;

    c. Fl-affidavits tagħhom, l-intimati konjuġi Pisani[34] jgħidu illi l-kirja illi qed iħallsu huma preżentement hija fl-ammont ta' mitejn u ħames Ewro

[32] Vide **Dok JMS01** a fol 48 tal-proċess
[33] Vide **Dok JMS02** a fol 49 tal-proċess
[34] Vide affidavits tal-konjuġi Pisani a fol 117 sa 120 tal-proċess

(€205) fis-sena. Dan l-ammont huwa konfermat ukoll min-nota t'osservazzjonijiet finali tar-rikorrenti[35];

62. Sfortunatament, la r-rikorrenti u lanqas l-intimati ma ressqu xi kopja tal-irċevuti tal-kera illi kienet qed titħallas matul is-snin, b'dana illi din il-Qorti ser ikollha tibbaża l-kalkoli tagħha dwar l-ammont ta' kera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fuq figuri approssimattivi, u mhux fuq figuri definittivi. Hekk, din il-Qorti tikkonsidra illi:

a. Il-kera kienet oriġinarjament fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin Ewro u dsatax-il ċenteżmu (€55.19) fis-sena, u dan sad-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009;

b. Il-kera żdiedet għal mija u tlieta u tmenin Ewro (€183.00) fis-sena fl-2010. Din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi dan huwa żewġ Ewro (€2) inqas minn dak illi kienu entitolati għalih ir-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, fejn kirja minima ġiet stabbilita fl-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185.00) fis-sena. Peress illi r-rikorrenti kellhom kull dritt jitolbu kirja ta' €185.00 fis-sena, iżda għal xi raġuni għoġobhom jitolbu €183.00 fis-sena, din il-Qorti tikkonsidra illi t-telf globali ta' sitt Ewro (€6) għandu jmur kontra r-rikorrenti, u ser tibbaża l-kalkoli tagħha fuq l-ammont ta' €185.00, daqslikieku pperċepew kirja f'dan l-ammont għas-snin 2010, 2011 u 2012;

c. Mis-sena 2013 'il quddiem, il-kera żdiedet fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 skont ir-rata ta' inflazzjoni[36], b'dana illi l-kirjiet perċepiti mir-rikorrenti matul is-snin kienu f'cirka s-segwenti ammonti:

2013 sa 2015: € 195.00 fis-sena
2016 sa 2018: € 198.00 fis-sena
2019 sa 2021: € 205.00 fis-sena

---

[35] Vide para 9 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 124 tal-proċess

[36] Rati stabbiliti fl-iskeda tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fit-termini tal-Artikolu 13 tal-istess Att

Din il-Qorti tikkalkula għalhekk illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ipperċepew cirka **€ 2,500** matul is-snin illi fihom il-fond in kwestjoni kien proprjeta' tagħhom, u cioe bejn l-2007 u 2021. Għal darb'oħra din il-Qorti tagħmilha ċara illi dan l-ammont huwa wieħed approssimattiv stante illi l-Qorti ma kellhiex possibilta' illi tiddetermina figura definittiva fin-nuqqas ta' provi ċari ossia riċevuti u/jew kotba tal-kera u/jew *breakdown* dettaljat prodotti mir-rikorrenti u/jew l-intimati Pisani tal-ammont ta' kera annwali preċiż illi tħallas għall-kirja tal-fond in kwestjoni;

63. In oltre, minkejja illi huwa minnu illi mill-atti ma jirriżultax jekk l-intimati Pisani għandhomx ulied, sakemm għadhom joqogħdu t-tnejn li huma fil-fond in kwestjoni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellha r-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilha tieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[37] 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:"*;

64. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Att X tal-2009 serva sabiex ġew stabbiliti awmenti, 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[38]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom 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

[37] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021
[38] Vide paġna 5 tar-Rapport tal-Perit Dr Konrad Xuereb, a fol 75 tal-proċess

permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

65. 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. Saħansitra anke r-rikorrenti jirrikonoxxu dan il-fatt fir-rikors ġuramentat tagħhom, u jagħmluha ċara fit-talbiet tagħhom illi d-dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom qed jitolbuha *"per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta* ***kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021****"*[39];

66. 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. Jidher infatti illi r-rikorrenti diġa' għamlu dan, permezz tar-rikors numru 367/2022 JD[40];

67. 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 jirriwgarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Il-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-2007, u cioe minn meta Lawrence Sammut, u cioe r-raġel ta' Janice Mildred Sammut u

[39] Emfasi miżjuda
[40] Vide para 15 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 128 tal-proċess

missier ir-rikorrenti l-oħra, akkwista l-fond in kwestjoni b'att ta' donazzjoni. 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;

68. 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 kellhux 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.

69. 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***[41]

> *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.*

70. 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

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

fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. 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 Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

E. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu

71. Fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma saru sidien tal-proprjeta', u ma jistax jinsab ksur wara d-dħul tal-Att XXIV tal-2021;

72. It-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni, u cioe l-parti rigward l-Att XXIV tal-2021 diġa ġiet indirizzata aktar 'il fuq, u għalhekk din il-Qorti mhix sejra terġa' tidħol fiha a skans ta' repetizzjoni inutili;

73. Fir-rigward tal-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni, u cioe il-perjodu ta' żmien qabel ir-rikorrenti saru sidien tal-proprjeta', jew aħjar, il-perjodu ta' żmien meta l-proprjeta' kienet għadha f'idejn Lawrence Sammut, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[42], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[43], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet illi:

[42] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[43] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

17. Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.

74. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[44] fir-rigward tal-*locus standi* ta' wlied illi akkwistaw proprjeta' rekwiżizzjonata mill-wirt ta' missierhom:

15. Fir-rigward tal-appellati l-oħra, u cioe Doreen Grima u Joseph Grima, jirriżultaw li dawn l-appellati huma wlied il-mejjet Philip Grima, u li akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ex lege ta' missierhom. Għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Dan il-każ pero' jitratta drittijiet ta' natura patrimonjali u għaldaqstant il-Qorti tqis illi huwa legalment possibbli għall-appellati Doreen u Joseph Grima, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien l-awtur tagħhom.

---

[44] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021

75. Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni wara illi għamlet ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[45], fejn kien ġie osservat illi:

> *[L]-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-eżami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligħ soffert mill-awturi fid-dritt tagħhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux għal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi tagħhom.*

76. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[46], ikkonfermat illi:

> *26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u cioe' minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens.*

Dan l-insenjament kien proprju l-insenjament illi fuqu, *inter alia*, strieħet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Nutar Dottor**

[45] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[46] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022

Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat[47], u din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Victor Camilleri et vs Avukat tal-Istat et***[48] u ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto***[49]. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[50] spjegat illi:

> *12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. [Ara per eżempju:* ***Karpylenko v. Ukraine (QEDB, 11/02/2016)****] Pero', kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. [Ara per eżempju:* ***Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009)****] Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti*

[47] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[48] Rik Nru 459/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[49] Rik Nru 143/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Lulju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[50] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

*tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta' tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. [**Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009); Akbay and Others v. Germany (QEDB, 15/10/2020)**] Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien missierhom.*

77. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, **<u>l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu numru ħamsa (5) tar-risposta tiegħu qiegħda tiġi miċħuda</u>** in kwantu tirreferi għal kumpens dovut lir-rikorrenti fiż-żmien meta l-proprjeta' kienet għadha f'idejn l-antekawża tagħhom; **<u>iżda milqugħa</u>**, hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, in kwantu kwalsiasi kumpens mogħti lir-rikorrenti sejjer jiġi hekk ordnat sa Mejju 2021.

F. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fid-disa' paragrafu (9) tar-risposta tiegħu</u>

78. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijie ta' Malta, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrenti daħal għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien;

79. Fl-ewwel lok din il-Qorti tissenjala illi jirriżulta mill-atti illi l-antekawża tar-rikorrenti, u cioe Lawrence Sammut, akkwista l-fond fis-sena 2007, filwaqt illi l-intimati Pisani kienu ilhom jirrisjedu fil-fond in kwestjoni sa mill-1976. Fil-każ odjern ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sa mis-sena 2007, u cioe minn meta akkwista l-

fond Lawrence Sammut. Meta akkwista l-fond Lawrence Sammut, huwa ma kellu l-ebda alternattiva ħlief illi jakkwistah *status quo*, u cioe bil-kirja in vigore, liema kirja ma setgħetx tiġi terminata fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

80. Għaldaqstant, minkejja illi din il-Qorti taqbel illi Lawrence Sammut kien jaf x'kien jiddetta r-reġim legali dwar il-kirjiet fiż-żmien meta akkwista l-fond in kwestjoni, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[51]:

> *27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not*

[51] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

81. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[52]:

> *28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.*

82. Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-

[52] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[53], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għal dik sollevata fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

> *Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta', u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero' trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.*

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża ħamsin sena ilu, bl-istess mod illi ħamsin sena ilu ma setgħux il-predeċessuri fit-titolu tal-antekawża tar-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument il-predeċessuri fit-titolu tal-antekawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in

[53] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

kwestjoni, u ma kellhom l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021) r-rikorrenti għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami sabiex jattakkaw il-liġijiet applikabbli viġenti;

83. F'dan il-punt, din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu, fejn jargumenta illi l-fatt illi l-kawża saret wara l-memwt ta' Lawrence Sammut juri illi l-antekawża tar-rikorrenti kien kuntent bil-kera li kien qed jirċievi fuq il-fond in kwestjoni. Din il-Qorti, bid-dovut rispett, ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward:

   i. Fl-ewwel lok, jirriżulta mir-rikors promotur illi Lawrence Sammut miet f'Diċembru tas-sena 2015, jiġifieri r-rikorrenti kienu qed jipperċepixxu l-kera huma saħansitra sa mis-sena 2016. Ir-rikorrenti ma setgħux jintavolaw il-kawża odjerna qabel issir l-apertura tas-suċċessjoni u d-dikjarazzjoni *causa mortis*, liema proċeduri jidher illi ħadu fit-tul, stante illi r-riċerki testamentarji tad-decujus huma datati Mejju u Ottubru 2019[54] u r-rikors għad-dikjarazzjoni tal-apertura tas-suċċessjoni intavolat mir-rikorrenti Janice Mildred Sammut quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) huwa datat Jannar 2020[55]. Din il-Qorti tifhem ukoll illi peress illi r-rikorrenti huma mill-Kanada, il-proċeduri kienu ser jieħdu aktar żmien, għaliex kienu jirrikjedu aktar żmien sabiex jiġu ffirmati l-prokuri relattivi u jitwasslu d-dokumentazzjoni u l-informazzjoni kollha rikjesta hawn Malta;

   ii. Fit-tieni lok, ma nġabet l-ebda prova illi Lawrence Sammut kien kuntent bil-kera illi kienet qed tiġi minnu perċepita. Għall-kuntrarju, Janice Mildred Sammut tgħid fl-affidavit tagħha, *"That my husband always told me that the consideration for the rent was something small (if not mistaken just under two hundred Euro per year) and due to the old rent laws the rent could not be increased nor could Charles and Maria*

[54] Vide **Dok A2** u **A3** annessi mar-rikors promotur
[55] Vide **Dok A1** anness mar-rikors promotur

Dolores spouses Pisani could be evicted since the old rent laws gave special rights to the tenants."[56] Minn dan jidhrilha għalhekk din il-Qorti illi din ma kinitx kwestjoni fejn Lawrence Sammut kien kuntent bil-kirja, iżda waħda fejn Lawrence Sammut kien jaf u rrikonoxxa illi ma kien hemm xejn illi jista' jsir sabiex itejjeb il-pożizzjoni tiegħu. It-teżi tal-Avukat tal-Istat ma ssib għalhekk l-ebda konfort fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern;

84. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu disgħa (9) tar-risposta tiegħu.

G. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

85. Fit-tieni u t-tielet talbiet tiegħu, ir-rikorrent noe jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u tillikwida l-istess kumpens u danni fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Avukat tal-Istat jilqa' għal dawn it-talbiet billi jeċċepixxi, fil-paragrafu numru sbatax (17) tar-risposta tiegħu, illi r-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin, tant illi lanqas jifforma parti mil-Liġi Maltija;

86. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[57], fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat)

---

[56] Vide **Dok JMS02** a fol 49 tal-proċess

[57] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa* [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

87. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha* [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

88. Din il-Qorti tosserva illi, fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu likwidazzjoni tal-kumpens u danni *"ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea"*. Din il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda **tilqa'** l-istess talbiet in kwantu jagħmlu referenza għal-liġi domestika, b'dana illi sejra tordna illi r-rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif spjegat aktar 'il fuq għandu jkun jikkonsisti fi ħlas ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.

H. Leżjoni tad-Drittijiet Fundamentali tar-Rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

89. Din il-Qorti tinnota illi filwaqt illi fil-korp tar-rikors promotur ir-rikorrenti jgħidu, fis-sittax-il paragrafu tagħhom, *"Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea"*, huma ma jagħmlu l-ebda referenza għal dawn iż-żewġ artikoli fit-talbiet tar-rikors, iżda jagħmlu biss referenza għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bl-istess mod, huma jagħmlu referenza għall-istess artikoli fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[58], iżda ma jelaborawx dwar dan il-fatt;

90. Bl-istess mod, l-Avukat tal-Istat ma jissolleva l-ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur, bħalma lanqas jagħmlu l-intimati Pisani;

91. In konsiderazzjoni tal-fatt illi din il-Qorti hija marbuta mat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, u fin-nuqqas ta' trattazzjoni dwar il-mod kif id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-istess żewġ artikoli qed jiġu leżi, din

[58] Vide para 26 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 131 tal-proċess

il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ta' dan il-punt kif sollevat mir-rikorrenti.

I. Likwidazzjoni ta' Kumpens

92. 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;

93. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**. Fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, ir-rikorrenti jitolbu valutazzjoni tal-proprjeta' sa mis-sena 2007, b'dana illi jagħmluha ċara illi qed jippretendu kumpens għall-perjodu ta' żmien sa minn meta akkwista l-proprjeta' l-antekawża tagħhom. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rikorrenti għandhom kull dritt għal kumpens għal dan il-perjodu ta' żmien, u din il-Qorti sejra għalhekk takkorda kumpens sa minn din id-data;

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

95. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[59], il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' **tliet mija u ħamsa u ħamsin elf u seba' mitt Ewro (€355,700.00)**, filwaqt illi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2007 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2007	2011	€ 7,152
2012	2016	€ 6,798

[59] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 71 *et seq* tal-proċess.

2017	2021	€ 9,815
	Ammont Globali illi kellhom jipperċepixxu r-Rikorrenti u l-Antekawża tagħhom	**€ 118,825**

96. 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***[60], 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***

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

> ***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, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. <u>Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

97. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, din il-Qorti sejra timxi mal-ammont approssimattiv ta' **€ 2,500;**

98. 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)]

99. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata 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***[61]:

> *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*

---

[61] 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)

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).*

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[62], 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."*;

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2007 sa 2021 kien fl-ammont approssimattiv ta' **<u>€ 2,500</u>;**

[62] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont globali ta' **<u>€ 118,825</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 118,825 – **30% għall-interess ġenerali** = € 83,177.50
€ 83,117.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 66,542
€ 66,542 – **€ 2,500 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 64,042</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u sittin elf u tnejn u erbgħin Ewro (€ 64,042);**

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;

101. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

102. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif ġia ġie senjalat f'aktar dettall aktar 'il fuq, l-intimati Pisani ma jaħtux għall-fatt illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kif emendati;

J. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

103. 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 fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa</u>'** l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bin-numru 27, 'Rose', Triq Mons F. X. Zahra, Ħal Balzan, Malta, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **<u>Tilqa</u>'** it-tieni talba, u tiddikjara illi huwa dovut lir-rikorrenti kumpens mill-Avukat tal-Istat per konsegwenza tal-leżjoni msemmija fl-(i) suespost, dan iżda bħala rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fit-termini tal-liġi domestika, u mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) **<u>Tilqa</u>**' it-tielet talba, u tillikwida kumpens f'danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u sittin elf u tnejn u erbgħin Ewro (€ 64,042)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **elf Ewro (€ 1,000)**, dan iżda bħala rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fit-termini tal-liġi domestika, u mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iv) **<u>Tilqa</u>**’ r-raba’ talba, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidati;

(v) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u l-intimati Pisani in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni;

Bl-ispejjeż, inkluż l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali numru 3007/2021 datata sitta u għoxrin (26) ta’ Lulju 2021, kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur