PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **462/2021 AD**

GIUSEPPA MICALLEF (KI 26424M),
CARMELO SALIBA (KI 484350M),
ALFRED SALIBA (KI 9853M),
EMANUEL SALIBA (KI 316954M),
ANTHONY SALIBA (KI 415455M),
JOHN MARY SALIBA (KI 270260M),
TERESA MIFSUD (KI 694062M),
MARIELLA CAMILLERI (KI 451479M),
CLAIRE SALIBA (KI 24437M)
F’ISEM U IN RAPPREŻENTANZA TA’ IAN SALIBA, U
WARREN SALIBA (KI 0110800L)
BĦALA L-EREDI TAD-DEFUNT JOSEPH SALIBA U
JOSEPH BRINCAT (KI 112954M)
BĦALA L-EREDI TAD-DEFUNTA MARY ANNE BRINCAT,
U B’DIGRIET TAL-4 TA’ NOVEMBRU 2022,
JOSEPH MICALLEF (KI 458855M), ANTHONY MICALLEF (KI 557349M), JOHN MICALLEF (KI 644352M),
FRANCIS SIVE FRANKIE MICALLEF (KI 153354M) U
MARIA DOLORES ABELA (KI 370651M)
ASSUMEW L-ATTI FLOK GIUSEPPA MICALLEF STANTE L-MEWT TAGĦHA

VS

REGINALD SLANITRO (KI 991549M) U
THERESA SALNITRO (0919649M),
U L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 24 ta' Frar, 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-liġijiet tal-kera viġenti, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa (9) ta' Lulju 2021, **Giuseppa Micallef et** ippremettew:

   a. Illi r-rikorrenti flimkien huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 36, illum 75, Triq San Ġużepp, Pieta;

   b. Illi Giuseppa Micallef kellha sehem ta' fond li kienet akkwistat ma' oħtha Ursola Saliba wara l-mewt tal-ġenituri tagħha Giomaria Tabone u Anne Tabone fl-1972, u fejn Carmelo Saliba, Alfred Saliba, Emanuel Saliba, Teresa Mifsud, Joseph Saliba, Anthony Slaiba, Jhohn Mary Saliba u Mary Anne Brincat wirtu mingħand ommhom Ursola Saliba u missierhom Francesco Saliba u b'hekk akkwistaw sehem tal-istess fond kull wieħed;

   c. Illi l-fond in kwestjoni ilu mikri lill-konjuġi Salnitro mis-sena 1980 versu kera irriżorja ta' tmintax-il Lira (LM 18) fis-sena;

d. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera bdiet togħla kull tliet snin ai termini tar-rata tal-inflazzjoni fejn sal-lum ir-rikorrenti għal dan il-fond jirċievu kera ta' mitejn u għaxar Ewro (€210) fis-sena;

e. Illi l-fond in kwestjoni mhux dekontrollat, u dan kif muri miċ-ċertifikat ta' non-dekontroll (Dok C);

f. Illi kif ingħad il-kera li l-intimati konjuġi Salnitro qegħdin iħallsu a tenur tal-liġi tammonta għal mitejn u għaxar Ewro (€210) fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u 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;

g. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwestjoni stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li huma regolati b'Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li ma setgħu qatt jaqbżu l-valur lokatizju ta' dak il-fond li seta' jġib fit-3 ta' Awwissu 1914;

h. Illi ai termini tal-istess Liġi bl-emendi tal-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni, bl-awment li jmiss fis-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022);

i. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini Salnitro bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi, u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tas-sitt (6) Artikolu tal-Konvenzjoni;

j. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum-il ġurnata teżisti diskrepanza enormi

bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;

k. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwestjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

l. Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, anke bl-emendi li daħlu fis-seħħ riċentament permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, ir-rikorrenti jibqgħu m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom;

m. Illi għalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss għal ċertu żmien, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja;

n. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u dan peress illi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond, u dan kif kellu jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

o. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tal-jedd li kull individwu għandu għat-tgawdija tal-beni tiegħu kif stabbilit f'Numru wieħed (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u mill-Kostituzzjoni;

p. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi *aAmato Gauci vs Malta* (no 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u *Lindheim and Others vs Norway* (nru 13221/08) u (2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u *Zammit and Attard Cassar vs Malta* (Applikazzjoni Nru 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

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

r. Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;

s. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied;

t. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

u. Illi għalhekk ir-rikorrenti jħossu li fir-rigward taħghom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgwdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan;

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti m'għandhom u qatt ma kellhom ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponibbli għalihom sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom

mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kienu kostretti jirrikorru għal dan ir-rimedju;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tat-2009 bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazjoni indefinita lill-intimati Reginald Salnitro u Theresa Salnitro għall-fond 75, Triq San Ġużeppp, Pieta', u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu *[sic]* tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, għandu jitqies bħala null u bla effett in deżamina;

iii. Tiddikjara u tiddeċiedi li Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jiġi invokat mill-intimati Salnitro sabiex jivvantaw titolu ta' kera fir-rigward tal-proprjeta' bin-numru 75, Triq San Ġużepp, Pieta';

iv. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn l-inkwilini u s-sidien peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix fis-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni, ukoll ai termini tal-liġi;

v. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-Liġi;

vi. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv;

U dawk il-provvedimenti kollha li din il-Qortit jidhrilha xierqa u opportuni;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, ħamsa (5) t'Ottubru 2021, 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 wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2021, l-intimati **Reginald Salnitro u Theresa Salnitro** eċċepew:

   a. Illi jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond numru 75, gia 36, Triq San Ġużepp, Pieta';

   b. Illi l-intimati konjuġi Salnitro huma entrambi pensjonanti u m'għandhom ebda residenza oħra għajr il-proprjeta' 75, ġia 36, Triq San Ġużepp, Pieta';

   c. Illi preliminarjament, l-intimati konjuġi Salnitro jeċċepixxu illi r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom fil-konfront tagħhom qua kerrejja, u dan stante illi permezz tal-emendi li daħlu fis-seħħ permrezz tal-Att XXIV tal-2021, senjatament l-Artikolu 4 *et seq* tal-Kap 69, qiegħed diġa' jagħti rimedju għal dak mitlub fit-tieni talba tar-rikorrenti;

   d. Illi, fil-fatt, ir-rikorrenti diġa' intavolaw il-proċeduri kif stabbiliti mill-Att XXIV tal-2021, u dan peremzz ta' rikors numru 300/2021 intavolat fil-Bord li Jirregola l-Kera, liema rikors ġie intavolat fid-9 ta' Lulju 2021, ossia fl-istess ġurnata li ġiet intavolata l-kawża odjerna;

   e. Illi mingħajr preġudizzju u b'mod anċillari għall-eċċezzjoni sueċċepita, il-proċeduri odjerni fil-konfront tal-intimati Salnitro huma intempestivi, stante li l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera huma appuntati għall-15 t'Ottubru, u għalhekk kwalunkwe proċedura li tiddikjara illi l-Kap 69, anke in segwitu tal-emendi tal-Att XXIV tal-2021 għadhom

qed jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti, għandha ssir wara d-deċiżjoni tal-imsemmi Bord;

f. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-intimati konjuġi Salnitro jeċċepixxu fuq bażi ta' mertu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, u dan stante illi anke minn ħarsa *prima facie* tad-dokumentazzjoni annessa mar-rikors promotur, jidher li hemm *lacuna* fil-provenjenza tat-titolu vantat minnhom fuq il-proprjeta' numru 75, gia 36, Triq San Ġużepp, Pieta';

g. Illi l-intimati konjuġi Salnitro ulterjorment jeċċepixxu illi l-affidavit anness mar-rikors promotur m'għandux x'jaqsam mal-kwistjoni odjerna, u jikkonċerna kwistjonijiet ma' terzi mhux parti minn din il-proċedura;

h. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, l-intimati konjuġi Salnitro jeċċepixxu illi huma m'humiex il-leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri, stante li r-rimedju effettiv li qiegħed jintalab mir-rikorrenti huwa dikjarazzjoni dwar jekk liġi u proċeduri dwar kirjiet li jmorru lura għal qabel l-1995 kif promulgata mill-Istat u l-awtoritajiet relattivi illediet id-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' proprjeta', u qegħdin jitolbu kumpens ta' dan. Illi ċertament li l-intimati Salnitro ma jaħtux għall-mod kif il-leġislatur deherlu li għandu jirregola s-settur tal-kera tul is-snin, u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-ġudizzju;

i. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, it-titolu ta' kera tal-intimati Salnitro kif vestit fuqhom kien dejjem debitament rikonoxxut mir-rikorrenti, mhux biss ai termini tal-Kap 69, iżda anke għax sal-preżentata ta' din ir-risposta, ir-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera magħmul mill-intimati Salnitro;

6. Għaldaqstant, l-intimati konjuġi Salnitro talbu lil din il-Qorti tirrespinġi r-rikors u t-talbiet rikorrenti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

7. Illi permezz ta’ risposta datata tnejn u għoxrin (22) ta’ Novembru 2021, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa illi:

   a. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

      i. Tat-titolu tagħhom għall-fond in kwestjoni;

      ii. Tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għall-kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;

   b. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

   c. Illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamnetali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Tajjeb jingħad ukoll li fil-premessi tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw bl-operazzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995 u l-Att XXIV tal-2021 u li apparti l-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom suriferiti, qegħdin isofru wkoll minn ksur tal-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Madanakollu, iżda, ebda waħda mit-talbiet tagħhom ma jitolbu għal dikjarazzjoni li hemm ksur tal-Artikoli 6 jew 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jew tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Fl-umli fehma tal-Avukat tal-Istat, ġialadarba r-rikorrenti għażlu li ma jinkludux dawn l-Artikoli fit-talbiet tagħhom, ebda analiżi tagħhom ma għandu jsir fis-sentenza eventwali ta’ din il-Qorti;

   d. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa improponibbli għall-każ odjern. Il-Kap 69 huwa liġi li daħal fis-seħħ qabel it-3 ta’ Marzu 1962 u ai termini tal-Artikolu 47(9) tal-

Kostituzzjoni: *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..."* Konsegwentement, ebda leżjoni ma tista tinstab taħt dan l-Artikolu;

e. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni, dan ukoll huwa improponibbli. L-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni ma jikkrea ebda dritt li jistgħu jinvokaw ir-rikorrenti iżda joħloq obbligu fuq l-Istati kontraenti: *"Il-Partijiet Għolja Kontraenti għandhom jassiguraw lil kull min jaqa' taħt il-ġurisdizzjoni tagħhom id-drittijiet u l-libertajiet kif imsemmija fis-Sezzjoni I ta' din il-Konvenzjoni." Difatti*, dan l-Artikolu lanqas biss jissemma fl-Ewwel Skeda tal-Kap 319 peress li m'huwiex dritt fundamentali invokabbli ai termini tal-Artikoli 2 u 4 tal-istess Kap 319;

f. Illi fl-eventwalita' li r-rikorrenti jiddikjaraw li dan kien sempliċiment *lapsus calami* ieħor fir-rikors promotur tagħhom u li huma qegħdin jallegaw li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, tajjeb jingħad li skont il-*proviso* tal-imsemmi artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

g. Illi *di piu,* ladarba l-ilment jirreferi biss għal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 t'April 1987;

h. Illi fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta', iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

i. Illi kif diġa' ngħad l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta'. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakem din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli. F'dan il-każ, l-Avukat tal-Istat jisħaq li hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

j. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwestjoni ameljoraw il-posizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja;

k. Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din il-Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjeta', iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Di piu', il-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa li jqis mhux biss ir-realta' eknomika u soċjali tal-pajjiż iżda wkoll l-obbligu tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u jissalvagwardja d-dinjita' tal-inkwilini b'mezzi limitati;

l. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-

Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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 fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri abbażi tal-Artikolu 4A quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Giuseppa Micallef et vs Reginald Salnitro et (Rikors 300/2021 NB)* preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment;

m. Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni mill-Istat;

n. Illi huwa f'dan il-kuntest li l-allegazzjoni tar-rikorrenti fl-ewwel talba tagħhom li ma kellhomx rimedju effettiv sabiex jindirizzaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom huwa infondat fil-fatt u fid-dritt. L-Avukat tal-Istat ma jistax jifhem għaliex fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti qed jilmentaw li ma kellhomx mezz ieħor biex jindirizzaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamnetali tagħhom, meta din il-Qorti, bħala l-arbitru ta' kwistjonijiet ta' drittijiet fundamnetali, dejjem kienet kapaċi tisma' lmenti ta' din ix-xorta, u xejn ma żamm lir-rikorrenti milli jagħmlu kawża ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom fil-passat;

o. Illi għal ull buon fini, l-Avukat tal-Istat ser jindirizza d-drittijiet fundamentali l-oħra li r-rikorrenti semmew fil-premessi tagħhom, għalkemm jerġa' jiġi emfasizzat il-fatt li dawn ma jikkonfigurawx fit-talbiet tagħhom u għalhekk ma għandu jsir ebda analiżi tagħhom;

p. Illi fil-premessi tagħhom, ir-rikorrenti jallegaw li ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni billi ma setgħux iżidu l-kera għal rati ekwiparabbli għal dawk fis-suq miftuħ minħabba l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16. Bħala punt preliminari, id-dritt fundamentali għal rimedju effettiv huwa sanċit mill-Artikolu 13 u mhux l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Fit-tieninett, u kif diġa' ngħad, ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju kontemplat mill-Artikolu 4A tal-Kap 69 biex jitolbu reviżjoni fil-kera, u dan irrispettivament minn dak ordnat mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16. Fit-tielet nett, ukoll kif diġa' ngħad, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u għalhekk l-ilment li ma setgħux jgħollu l-kera għal rata paragunabbli mar-rati fis-suq miftuħ għandha tiġi miċħuda;

q. Illi r-rikorrneti argumentaw ukoll li hemm ksur tal-Artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni f'waħda mill-premessi tagħhom. In kwantu għall-allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, jiġi rilevat li l-istess artikolu jirreferi għall-għoti ta' trattament differenti lil persuni attribwibbli għal kollox jew prinċipalment minħabba: ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identita' tal-ġeneru. Ladarba r-rikorrenti u t-trattament li qed jgħidu hu diskriminatorju b'ebda mod u manjiera ma jista jingħad li hu marbut ma' wieħed minn dawn il-fatturi, ma jista qatt jinstab ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni;

r. Illi in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, jibda billi jingħad li dan l-Artikolu, fil-prinċipju, irid jinqara flimkien ma' artikolu ieħor tal-Konvenzjoni. Fil-mertu, l-argument tar-rikorrenti li hemm diskriminazzjoni bejn kirjiet differenti ma jreġġix. Kif diġa' ngħad, il-leġislatur igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fil-kontroll ta' l-użu tal-proprjeta'. L-imposizzjoni ta' dati li jiddistingwu reġim legali minn ieħor hi miżura proporzjonata li tistabbilixxi ċertezza legali. Fuq kollox, l-Artikolu 14 ma jipprojbixxix trattament differenti meta dan huwa bbażat fuq stħarriġ oġġettiv ta' ċirkostanzi fattwali differenti, fl-interess

pubbliku u li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tal-komunita' u tad-drittijiet tal-individwi. Trattament jista' jissejjaħ diskriminatorju biss jekk ma jkollu ebda ġustifikazzjoni oġġettiva jew raġonevoli, jekk ma jkunx hemm għan leġittimu jew jekk hemm sproporzjon bejn il-metodu adoperat u l-iskop aħħari;

s. Illi għalhekk, ġjaladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

t. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li din il-Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

   i. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta' hija ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioe' li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

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

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

   iv. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilin;

u. Illi di piu', għandu jkun hemm tnaqqiss addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini;

v. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt illi r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom;

w. Illi *di piu* kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitati biss għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjeta' in kwestjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. Di piu', m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;

x. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talba tar-rikorrenti lil din il-Qorti biex tagħti *"U dan dawk [sic] il-provvedimenti kollha li din il-Qorit jidhrilha xierqa u opportuni"*, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li din il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, peress li mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwestjoni;

y. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

8. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat issottometta li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u din il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti;

9. Waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit sabiex jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' in kwestjoni u jevalwa l-valur lokatizju, b'intervalli ta' ħames snin mill-perjodu 1985 sal-preżentata tar-rikors promotur. L-Avukat tal-Istat irrimetta ruħu għat-talba rikorrenti, iżda żamm ferm l-eċċezzjoni li ma tista tinstab ebda leżjoni taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll qabel it-30 ta' April 1987. L-intimati Salnitro iddikjaraw illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni dwar il-leġittima kontradittorjeta' tagħhom, kienu qed jirrimettu ruħhom għad-deċiżjoni tal-Qorti. Din il-Qorti laqgħet it-talba rikorrenti, u appuntat għal

dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Jannar 2022, u debitament maħluf quddiem din il-Qorti stess waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Marzu 2022.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti datat disgħa (9) ta' Lulju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja tad-denunzja ta' Giomaria Tabone u Anne Tabone (**Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess); (b) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Francesco Saverio Saliba (**Dok B** a fol 13 *et seq* tal-proċess); (c) ċertifikat ta' non-dekontroll tal-fond in kwestjoni (**Dok C** a fol 17 tal-proċess); (d) irċevuti tal-kera in kwestjoni għall-perjodu Settembru 2015 sa Marzu 2016 (**Dok D** a fol 18 tal-proċess); u (e) affidavit tar-rikorrent Emanuel Saliba (**Dok E** a fol 19-20 tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati konjuġi Salnitro datata wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2021;

13. Rat in-nota tar-rikorrenti datata disgħa (9) ta' Settembru 2021, illi permezz tagħha huma rtiraw l-affidavit li ġie ippreżentat mar-rikors promotur tagħhom, stante illi kien bi żvista erronjament ippreżentat, u ssostitwixxew u ppreżentaw l-affidavit appożitu ta' Emanuel Saliba (a fol 28 *et seq* tal-proċess);

14. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2021;

15. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2021, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-proprejta' in kwestjoni u jevalwa l-valur

lokatizju b'intervalli ta' ħames snin mill-perjodu 1985 sal-preżentata tar-rikors promotur;

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 108 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Jannar 2022, u debitament maħluf quddiem din il-Qorti stess nhar l-għaxra (10) ta' Marzu 2022;

17. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* tal-intimat **Reginald Salnitro** waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Marzu 2022, u rat il-kopja tal-kotba tal-kera minnu esebita u mmarkata **Dok RS1** (a fol 126 *et seq* tal-proċess);

18. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Tekniku magħmula mir-rikorrenti (a fol 169 tal-proċess);

19. Rat ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar esebit mir-rikorrenti, liema rapport ġie redatt għal proċeduri oħrajn fl-ismijiet *Micallef Giuseppa et vs Reginald Salnitro et* (Rik Nru 300/21) quddiem il-Brod li Jirregola l-Kera (a fol 173 *et seq* tal-proċess);

20. Rat it-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni magħmula lill-Perit Tekniku mir-rikorrenti (a fol 179 *et seq* tal-proċess);

21. Rat illi, waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

22. Rat l-affidavit ta' **Reginald Salnitro** (**Dok RS** a fol 186 tal-proċess) u ta' **Theresa Salnitro** (**Dok TS** a fol 185 tal-proċess);

23. Semgħet ix-xhieda ta' **Emanuel Saliba**, prodott mill-konvenuti Salnitro in kontro-eżami, waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Ġunju 2022;

24. Semgħet ix-xhieda ta' **Reginald Salnitro**, prodott mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) t'Ottubru 2022;

25. Rat id-digriet tagħha tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022, illi permezz tiegħu, wara illi rat ir-rikors tar-rikorrenti Joseph Micallef, Anthony Micallef, John Micallef, Francis sive Frankie Micallef u Maria Dolores Abela datat disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2022 u d-digriet tagħha tat-tlieta (3) t'Ottubru 2022, ir-rikors tas-sebgħa (7) t'Ottubru 2022 u d-digriet tagħha tal-erbatax (14) t'Ottubru 2022, kif ukoll ir-risposta tal-konvenuti tal-ħdax (11) t'Ottubru 2022 u n-nota bid-dokumenti tar-rikorrenti datata wieħed u għoxrin (21) t'Ottubru 2022, laqgħet it-talba sabiex l-istess rikorrenti jassumu l-atti minflok Giuseppa Micallef illi mietet fil-mori tal-proċeduri odjerni;

26. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022, il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

27. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata erbgħa (4) ta' Novembru 2022 a fol 219 *et seq* tal-proċess;

28. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata għoxrin (20) ta' Jannar 2023 a fol 232 *et seq* tal-proċess;

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati konjuġi Salnitro datata tnejn (2) ta' Frar 2023, a fol 242 *et seq* tal-proċess;

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

31. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Intimati konjuġi Salnitro fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tagħhom</u>

32. Fit-tmien paragrafu tar-risposta tagħhom, l-intimati Salnitro jeċċepixxu illi huma m'humiex il-leġittimi kontradditturi f'dawn il-proċeduri, stante li r-

rimedju effettiv li qiegħed jintalab mir-rikorrenti huwa dikjarazzjoni dwar il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

33. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimati Salnitro 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 Salnitro. Għaldaqstant, l-intimati Salnitro kellhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħataw. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

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

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-*

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

liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

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

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt*

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

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.*

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

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

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

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.

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

38. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tal-intimati Salnitro għar-rikors promotur.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Intimati Salnitro fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tagħhom, u mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel parti tal-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu

39. Fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tal-intimati Salnitro, u fl-ewwel (1) paragrafu sub-inċiż 'a' tar-risposta tal-Avukat tal-Istat, ġie eċċepit illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni;

40. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, 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***[4]:

> *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.*

41. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[5], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[6], 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 Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

42. Jirriżulta mill-atti illi:

a. Il-proprjeta' kienet oriġinarjament tappartjeni lil Giomaria u Anna konjuġi Tabone, u cioe l-ġenituri tad-defunti Giuseppa Micallef (illi

---

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

mietet fil-mori tal-proċeduri) u Ursola Saliba, illi kienu wkoll eredi tal-istess ġenituri tagħhom[7]. B'hekk ġie pruvat illi Giuseppa Micallef u Ursola Saliba kellhom sehem mill-proprjeta' in kwestjoni;

b. Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* datata sebgħa (7) ta' Mejju 2016 u pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Sean Critien[8], jirriżulta illi Francesco Saverio Saliba kien proprjetarju ta' seba' ishma minn sittax (7/16) tal-proprjeta' in kwestjoni. Din il-Qorti tifhem illi dawn l-ishma akkwistahom mill-wirt ta' martu Ursola Saliba, illi ġiet nieqsa qablu. Skont l-istess dikjarazzjoni *causa mortis*, Francesco Saliba kien innomina bħala l-eredi tiegħu lil uliedu Joseph Saliba, Carmelo Saliba, Alfred Saliba, Emanuel Saliba, Anthony Saliba, John Mary Saliba, Mary Anne Brincat u Theresa Mifsud. B'hekk jirriżulta wkoll pruvat it-titolu tar-rikorrenti Carmelo Saliba, Alfred Saliba, Emanuel Saliba, Anthony Saliba, John Mary Saliba u Theresa Mifsud;

c. Mid-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* datata l-erbgħa (4) ta' Ġunju 2019 pubblikat fl-atti tan-Nutar Graziella Abela Gatt[9], jirriżulta illi Maria Anna sive Mary Brincat ħalliet bħala l-uniku eredi tagħha lil żewġha Joseph Brincat, b'dana illi huwa akkwista sehem martu tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

d. Mid-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* datat għaxra (10) t'April 2018 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Brenda Jane Camilleri[10], jirriżulta illi Joseph Saliba, u cioe iben Francesco Saverio Saliba, kif ukoll Stephen Saliba, u cioe iben l-istess Joseph Saliba, mietu qabel Francesco Saverio Saliba, b'dana għalhekk illi sehem Joseph Saliba mill-proprjeta' in kwestjoni ddevolva fuq bintu Mariella Camilleri, u n-neputijiet tiegħu r-rikorrenti Ian u Warren Saliba (cioe wlied Stephen

---

[7] Vide denunzji mmarkati bħala **Dok A** u annessi mar-rikors ġuramentat a fol 6 *et seq* u 10 *et seq* tal-proċess
[8] Vide **Dok B** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 13 *et seq* tal-proċess
[9] Vide **Dok MAB1** a fol 35 *et seq* tal-proċess
[10] Vide **Dok JS1** a fol 48 *et seq* tal-proċess

Saliba). B'hekk jirriżulta pruvat ukoll it-titolu tar-rikorrenti Mariella Camilleri, u Ian u Warren Saliba;

e. Giuseppa Micallef mietet fil-mori tal-proċeduri, u skont it-testment tagħha datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2007 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Sharon Fiorentino[11], hija nnominat bħala l-eredi tagħha lil uliedha Anthony, Doris mart Mario Abela, John, Frankie u Joseph, aħwa Micallef. Sehem Giuseppa Micallef mill-proprjeta' in kwestjoni b'hekk iddevolva fuq l-istess rikorrenti illi assumew l-atti flok ommhom Giuseppa Micallef;

43. Fid-dawl tal-premess, u in konsiderazzjoni tal-ġurisprudenza suriferita, din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti ġie ampjament pruvat, u **tiċħad** għalhekk l-eċċezzjonijiet sollevati f'dan ir-rigward mill-intimati konjuġi Salnitro u mill-Avukat tal-Istat fir-risposti rispettivi tagħhom. **Dan, iżda, mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe osservazzjoni li tista' tagħmel il-Qorti f'dak illi jirrigwarda s-sehem ta' kull rikorrent mill-proprjeta' in kwestjoni fil-każ illi tirriżulta leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.**

C. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni (2) parti tal-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu

44. Fis-sub-inċiż (b) tal-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;

45. Madanakollu, mbagħad, fil-paragrafu 15 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[12], l-Avukat tal-Istat jgħid illi ma kienx ser jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni, stante illi kienet ġiet pruvata;

[11] Vide **Dok GS2** anness mar-rikors bit-talba għal-leġittimazzjoni tal-atti a fol 199 tal-proċess
[12] A fol 234 tal-proċess

46. Għaldaqstant din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

D. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-Seba' (7) Paragrafu tar-Risposta tiegħu

47. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat f'paragrafu numru sebgħa (7) tar-risposta tiegħu, fejn isostni illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qable it-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

48. L-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

49. Din il-Qorti, filwaqt illi tagħmel referenza għal dak illi ġie provdut fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et***[13], taqbel mal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, u għalhekk **tilqa'** s-seba' eċċezzjoni tiegħu.

D. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

[13] Rik Nru 5/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022: *"15. Il-qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur ... tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ... ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti."*

50. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *[...]*

51. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi l-artikolu 37 mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk taqa' taħt l-eżenzjoni stabbilita fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(para 4 tar-risposta tiegħu)*;

52. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew

(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

53. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[14]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali,

[14] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"[15];

54. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

55. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu;

56. In oltre, din il-Qorti qiegħda wkoll **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

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

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

[15] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

> *interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

58. Preliminarjament, din il-Qorti tagħmel referenza għall-ħames (5) paragrafu tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur, fejn l-Avukat tal-Istat jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti għall-fatt illi, fit-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Ewwel (1) Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, minflok għall-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. In konsiderazzjoni tal-fatt illi fil-kumplament tar-rikors ġuramentat ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa evidenti illi r-referenza għall-Ewwel (1) Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea fit-talbiet tar-rikorrenti kienet *lapsus calami*, jew hekk imsejjaħ 'żball tal-pinna'. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra l-istess talba fid-dawl tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u mhux fid-dawl tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea;

59. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[16]:

> *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).*

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

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

60. 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.

61. 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***[17] 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

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

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

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

62. 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;

63. 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;

64. 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.*[18]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[19] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

---

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[20] illi:

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[21], *"[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."*;

65. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[22], 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*

[20] 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)
[21] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[22] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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

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

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

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

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

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

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

67. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[23]:

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'.

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

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

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

69. 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***[24] irriteniet illi:

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

70. 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***[25]:

> *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-*

---

[24] 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)

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

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

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

71. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-kopji tal-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimat Reginald Salnitro[26] illi l-kirja kienet fis-sena 1987 tammonta għal LM21.00 kull sitt xhur, jew **LM42.00** fis-sena (illum ekwivalenti għal €97.86 fis-sena). Mal-bidla tal-munita Maltija għall-munita Ewro, il-konjuġi Salnitro bdew iħallsu €49.00 kull sitt xhur, jew **€98.00** fis-sena. Hekk kif daħal in vigore l-Att X tal-2009, il-kirja għoliet għal €92.50 kull sitt xhur, jew **€185.00** fis-sena, u baqgħet tiġi awmentata fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, b'dana illi għall-perjodu bejn is-sena 2013 u s-sena 2015, il-kera perċepita kienet fl-ammont ta' **€197.60** fis-sena, għall-perjodu bejn is-sena 2016 u s-sena 2018 kienet fl-ammont ta' **€203.20** fis-sena, u għall-perjodu ta' bejn is-

[26] Vide **Dok RS1** a fol 132 *et seq* tal-proċess

sena 2018 u 2021 kienet fl-ammont ta' **€210** fis-sena. Minn dan jirriżulta b'mod ċar illi minkejja illi l-Att X tal-2009 introduċa fil-liġi awmenti fil-kera, tali awmenti kienu irriżorji għall-aħħar. Dan b'mod partikolari meta wieħed jikkompara tali kirjiet mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku lill-fond in kwestjoni[27];

72. In oltre, ġialadarba l-intimati kienu ilhom għal diversi deċenni joqogħdu fil-fond in kwestjoni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[28] 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:*

73. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat fil-paragrafu enumerat erbatax (14) tar-risposta tiegħu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul is-snin, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. 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 permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux

[27] Vide pagna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 7 tal-proċess
[28] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

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**

74. 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;

75. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore, liema rimedju r-rikorrenti jidher illi rrikorrew għalih meta intavolaw il-kawża fl-ismijiet ***Giuseppa Micallef et vs Reginald Salnitro et*** (Rik Nru 300/2021) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

76. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

77. 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.*

78. 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***[29]

> *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.*

79. Din il-Qorti taqbel mal-intimati illi r-rikorrenti għandhom issa rimedju għall-ilmenti tagħhom; madanakollu, din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi tali rimedju, għar-rikorrenti, huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel it-28 ta' Mejju 2021, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxuta minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

80. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa</u>'** l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat kif sollevati fit-tnax (12) u tlettax (13)-il paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, u **<u>tilqa</u>'** wkoll l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kif sollevata fl-erbgħa u għoxrin (24) paragrafu tal-istess risposta, stante illi, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, hemm rimedju alternattiv

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

illi jista' jwassal għall-iżgumbrament tal-intimati Salnitro mill-proprjeta' in kwestjoni;

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

82. 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**;

83. In parentesi, din il-Qorti tagħmel f'dan il-punt referenza għall-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu, fejn isostni illi ma jistax jinsab ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta';

84. Din il-Qorti tissenjala illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jitkellemx dwar it-teħid ta' pussess b'mod forzuż jew obbligatorju, bħalma jagħmel l-

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jitkellem preċiżament dwar *kontroll t'użu* fl-*interess pubbliku*. Konsegwentement ma jistax wieħed jitkellem minn teħid forzuż jew obbligatorju f'dik illi hija leżjoni o meno tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġialadarba effettivament tali Artikolu jibqa' sieket f'dan ir-rigward. Filwaqt illi huwa minnu illi l-*kontroll t'użu* huwa delineat b'numru ta' parametri kif ġie spjegat, *teħid forzuż jew obbligatorju* ma jirriżultax lil din il-Qorti illi huwa wieħed minnhom, u konsegwentement sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

85. 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;

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

87. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ma jistax ikun dovut kumpens għall-perjodu qabel is-sena 1987, jew għal wara Mejju 2021. Hekk kif ġie wkoll stabbilit f'ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin[30], peress illi r-rikorrenti jirriżulta mill-atti illi kienu eredi tal-ġenituri rispettivi tagħhom, huma entitolati għal kumpens fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha saħansitra anke

---

[30] Ara, *inter alia*, Rik Nru 87/2020, ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca; Rik Nru 216/2019, ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021; Rik Nru 12/2013, ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017, u Rik Nru 209/2020/1, ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

għall-perjodu meta l-ġenituri tagħhom kienu għadhom ħajjin, naturalment fil-kwoti rispettivi illi tagħhom huma proprjetarji;

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

89. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[31], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1989	€ 241.00
1990	1994	€ 375.00
1995	1999	€ 638.00
2000	2004	€ 883.00
2005	2009	€ 1,561.00
2010	2014	€ 1,518.00
2015	2019	€ 1,779.00
2020		€ 2,901.00
2021		€ 2,720.00
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 34,777**

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

[31] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 108 *et seq* tal-proċess.
[32] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **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, sarr mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Tekniku mir-rikorrenti. Jidher illi r-rikorrenti kienu sodisfatti bit-tweġibiet tal-Perit Tekniku, stante illi filwaqt illi qabel saru l-istess mistoqsijiet in eskussjoni r-rikorrenti kienu qed jinsistu għall-ħatra ta' periti perizjuri, wara illi ġew sottomessi t-tweġibiet għall-mistoqsijiet in eskussjoni, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kinux ser jinsistu għall-ħatra ta' periti perizjuri[33]. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha, filwaqt illi tieħu in konsiderazzjoni wkoll ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet illi sarulu in eskussjoni mir-rikorrenti</u>;

91. 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, mill-kotba tal-kera esebiti mill-intimat Reginald Salnitro, jirriżulta illi kienu jitħallsu s-segwenti ammonti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Perċepita**
1987	2007	LM 42.00 *(illum ekwivalenti għal €97.86)*
2008	2009	€ 98.00
2010	2012	€ 185.00
2013	2015	€ 197.60
2016	2018	€ 203.20
2019	2021	€ 210.00
	Ammont Globali perċepit mir-Rikorrenti u l-Antekawża tagħhom f'Kera bejn 1987 u 2021	**€ 4,638.46**

[33] Vide verbal tas-seduta tas-7 t'Ottubru 2022, a fol 203 tal-proċess

92. 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)]

93. F’dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[34]:

[34] 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

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

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

---

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)

throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[35] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat]

[35] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi." Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[36], 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."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 4,638.46</u>;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€34,777</u>**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 34,777 – **30% għall-interess ġenerali** = € 24,343.90
€ 24,343.90 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 19,475.12
€ 19,475.12 - **€ 4,638.46 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 14,836.66</u>**

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

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbatax-il elf, tmien mija u sitta u tletin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€ 14,836.66);**

95. Il-Qorti tqis, iżda, f'dan l-istadju, illi għandha **tindirizza l-ishma rispettivi tar-rikorrenti mill-proprjeta' in kwestjoni**, u dan stante illi din il-Qorti hija tal-fehma illi d-danni pekunjarji għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti fil-kwoti rispettivi illi huma għandhom mill-proprjeta' in kwestjoni;

96. Il-**kwota spettanti lill-eredi ta' Ursola Saliba** mhix kontestata, u dan stante illi jirriżulta b'mod ċar mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tagħha datata sebgħa (7) ta' Mejju 2015 illi hija kellha seba' ishma minn sittax (7/16) mill-proprjeta' in kwestjoni. Konsegwentement, għalhekk, ir-rikorrenti Carmelo Saliba, Alfred Saliba, Emanuel Saliba, Anthony Saliba, John Mary Saliba, Theresa Mifsud, Mariella Camilleri, Joseph Camilleri u l-aħwa Ian u Warren Saliba, huma entitolati għal 7/16 tas-somma hawn likwidata, u cioe ta' **€6,491.04** *in solidum* bejniethom;

97. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għall-**kwota spettanti lill-eredi ta' Giuseppa Micallef**. Fl-ewwel lok jiġi senjalat illi minkejja illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jissottomettu illi Giuseppa Micallef kellha nofs indiviż tal-proprjeta' in kwestjoni, dan ma jirriżulta mill-ebda dokument minnhom esebit. Fit-tieni lok, hekk kif isostnu tajjeb l-intimati, mid-denunzji ta' Giomaria u Anna Tabone, u cioe l-ġenituri ta' Giuseppa Micallef u Ursola Saliba, jirriżulta illi l-konjuġi Tabone kellhom eredi oħra, ċertu Emanuela Hili. Ma nġabet l-ebda prova illi turi illi r-rimanenti 9 ishma minn 16 kienu jappartjenu fl-intier tagħhom lil Giuseppa Micallef, jew illi Emanuela Hili ma kellha l-ebda sehem mill-proprjeta' in kwestjoni. Skont l-istess denunzji, jidher illi l-konjuġi Tabone rregolaw il-wirt u suċċessjoni tagħhom permezz ta' testmenti, liema testmenti, iżda, ma ġewx esebiti. Konsegwentement, għalhekk, **<u>huwa impossibbli għal din il-Qorti illi tikkwantifika l-kwota f'danni pekunjarji illi għaliha huma entitolati l-eredi ta' Giuseppa Micallef</u>**, u dan preċiżament stante illi ma nġabet l-ebda prova illi tindika xi kwota kellha Giuseppa Micallef mill-proprjeta' in

kwestjoni. Minkejja, għalhekk, illi din il-Qorti ssib illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-eredi ta' Giuseppa Micallef, **din il-Qorti tiddikjara illi huwa impossibbli għaliha illi tikkwantifika kumpens dovut lill-eredi ta' Giuseppa Micallef**, stante illi din il-Qorti ma tistax, b'kuxjenza trankwilla, tagħti kumpens fi kwoti illi ma ġewx definittivament pruvati. Dan b'mod partikolari meta hemm possibilita' kbira illi hemm eredi oħra illi għandhom sehem mill-proprjeta' in kwestjoni u m'humiex parti f'din il-kawża;

98. Finalment, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, 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;

99. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000),** minn liema ammont ir-rikorrenti eredi ta' Ursola Saliba huma entitolati għal 7/16 *in solidum* bejniethom, u cioe **€2,187.50**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

100. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet delineati aktar 'il fuq.

G. L-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

101. Finalment, din il-Qorti tagħmel referenza għall-fatt illi, fil-premessi tar-rikors ġuramentat, ir-rikorrenti jagħmlu aċċenn għall-Artikoli 6 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

102. Madanakollu, dawn l-istess artikoli ma jirraffigurawx ruħhom fit-talbiet rikorrenti;

103. Ġialadarba din il-Qorti hija kostretta tillimita ruħha għal dak kontenut fit-talbiet rikorrenti, din il-Qorti sejra tastjeni milli tittratta f'din id-deċiżjoni dawn it-tliet artikoli illi ssir referenza għalihom mir-rikorrenti fir-rikors promotur.

H. Spejjeż Ġudizzjarji

104. 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 fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

105. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

106. In oltre, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens, u cioe għal snin qabel l-1987. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel studju, riċerka, u xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

107. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[37]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu kwart (1/4) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (3/4) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

[37] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

Decide

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

(i) **Tilqa'** *in parte* l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara illi, sa meta ġie introdott l-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju ieħor disponibbli għalihom għajr dak Kostituzzjonali sabiex jindirizzaw u jikkontestaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, b'dana illi **tiċħad** l-istess talba *in parte,* għall-perjodu wara illi ġiet introdotta l-istess amenda fil-liġi;

(ii) **Tilqa'** *in parte* t-tieni talba rikorrenti, u tiddikjara illi fil-kofnront tar-rikorrenti, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 vvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan **limitatament sa Mejju 2021**, iżda **tiċħad** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(iii) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba rikorrenti in konsiderazzjoni tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

(iv) **Tilqa'** r-raba' talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni kif fuq spjegat;

(v) **Tillikwida** kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti eredi ta' Ursola Saliba fl-ammont ta' **sitt elef, erba' mija u wieħed u disgħin Ewro u erba' ċenteżmi (€6,491.04)** *in solidum* bejniethom, u kumpens non-pekunjarju dovut lill-istess eredi ta' Ursola Saliba fl-ammont ta' **elfejn, mija u sebgħa u tmenin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€2,187.50)** *in solidum* bejniethom, filwaqt illi tiddikjara illi kien

impossibbli għal din il-Qorti illi tikkwantifika d-danni dovuti lill-eredi ta' Giuseppa Micallef stante illi l-kwota tagħhom mill-proprjeta' in kwestjoni ma ġietx pruvata;

(vi) **<u>Tilqa'</u>** l-ħames talba rikorrenti u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidat ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data ta' din id-deċiżjoni sad-data tal-effettiv pagament;

(vii) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Salnitro in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti *in solidum*, u in kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avuakt tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur