QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Mejju, 2021.

Numru 4

Rikors numru 14/20/1 JZM

Anthony Muscat f'ismu personali u bħala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna

v.

Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat

1. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-28 ta' Jannar 2021 li sabet illi d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) jiksru l-jeddijiet tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom (Art. 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali) u l-Art. 14 tal-istess Konvenzjoni; iddikjarat li l-konvenuta Farrugia ma tistax tkompli tistrieħ fuq id-

dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 għall-fini ta' okkupazzjoni tal-fond; u ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' €48,332 lill-atturi u li minnhom €5,000 hu kumpens mhux pekunjarju.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: L-atturi huma sidien tal-fond 23, Triq Ħal Tarxien, Paola li akkwistaw b'wirt. Il-fond mikri lill-konvenuta Farrugia b'kera ta' €232.94 fis-sena. Ilha tgħix fil-fond sa mill-1 ta' Jannar 1990 u magħha qiegħed jgħix binha. Il-kirja tiġġedded bis-saħħa tal-liġi.

3. B'rikors preżentat fil-21 ta' Jannar 2020 l-atturi ilmentaw li l-protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina qiegħed iċaħħad lis-sidien milli jieħdu l-pussess lura tal-fond u jkollhom iġeddu l-kirja b'kera li tiżdied biss bil-mod li jipprovdi l-Art. 1531C tal-Kodiċi Ċivili. Ilmentaw li l-protezzjoni li tgawdi minnha l-konvenuta bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-Att X tal-2009 qegħdin joħolqu żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina. Dan iwassal għall-ksur tal-Art. 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. B'din il-kawża talbu lill-Qorti sabiex:

> *"1. Tiddikjara illi l-intimata Elizabeth Farrugia qed izzomm il-fond riferut hawn fuq b`kirja taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Attikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta`Malta.*
>
> *"2. Tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq spjegati, u ghal dawk li se jirrizultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-*

Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 a 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta;

"3.Tiddikjara konsegwentement illi l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta` bejn il-partijiet Muscat u Farrugia.

"4.Taghti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.

"5.Tiddikjara illi b`konsegwenza tat-talbiet precedenti, l-intimata Elizabeth Farrugia m`ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi li jtiha l-jedd tkompli tokkupa l-proprjeta`: proprjeta` bin-numru 23, Triq Hal Tarxien, Paola.

"6.Tordna b`hekk lill-intimata Elizabeth Farrugia sabiex tizgombra mill-proprjeta` indikata, u dana billi tivvakaha u taghti lura l-pussess shih taghha lir-rikorrenti, u taghti terminu qasir perentorju ghal dan il-ghan.

"7.Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba t-telf ta` kontroll, uzu u t-tgawdija tal-proprjeta` de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/ d-danni li ghandhom jithallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu dik is-somma hekk likwidata;

"8.Taghti kull rimedju u/jew provvediment iehor mehtieg."

4. L-ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet, billi qeghda taqta` u tiddeciedi hekk :-

"Tilqa` l-ewwel (1) talba.

"Tilqa` t-tieni (2) talba safejn din tirrigwarda l-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom tal-fond 23, Triq Hal-Tarxien, Paola, kif dawn il-jeddijiet huma mharsa bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, bl-Art 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, u bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-istess Konvenzjoni.

"Tichad il-bqija tal-istess talba safejn din kienet tirrigwarda l-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti skont l-Art 45 tal-Kostituzzjoni ta` Malta.

"Tichad it-tielet (3) talba.

"Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba` (4) talba.

"Tichad il-hames (5) u s-sitt (6) talbiet.

"Tipprovdi dwar is-seba` (7) talba billi tillikwida favur ir-rikorrenti danni komplessivi fl-ammont ta` tmienja u erbghin elf u tlett mija tnejn u tletin ewro (€48,332) in kwantu ghal tlieta u erbghin elf u tlett mija tnejn u tletin ewro (€43,332) bhala danni pekunjarji u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) bhala danni mhux pekunjarji ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali taghhom skont kif kien deciz fit-tieni (2) talba.

"Tkompli tipprovdi dwar is-seba` (7) talba billi tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata bl-imghax legali b`effett mil-lum.

"Tipprovdi dwar it-tmien (8) talba billi tiddikjara li l-intimata Farrugia ma tistax tibqa` tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 ghall-fini tal-okkupazzjoni taghha tal-fond de quo.

"Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mir-rikorrenti u in kwantu ghal nofs mill-intimat Avukat tal-Istat.

"Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Art 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta".

5. Mis-sentenza tal-ewwel Qorti appella l-Avukat tal-Istat u li għalih wieġbu l-atturi (23 ta' Marzu 2021).

6. <u>L-ewwel aggravju</u> hu dwar l-applikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ in eżami. Fost l-ilment b'referenza għal dan l-aggravju hu li l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra dak li jipprovdi l-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt jirriżulta li l-ewwel Qorti m'għamlitx referenza għal dik id-dispożizzjoni fil-parti tas-sentenza fejn saru l-konsiderazzjonijiet dwar l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni (ara fol. 25 sa 28 tas-sentenza appellata).

7. L-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi:

*“**47.** (9) 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-sub- artikolu) u li ma –*

(a) iżżidx max-xorta ta’ proprjetà li jista’ jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista’ jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(ċ) 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-proprjetà; jew

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

8. Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f’numru ta’ sentenzi fosthom **Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta’ Novembru 2020:

“Il-Qorti tosserva:-

i. “L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li “ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun” ma jista’ jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta’ kumpens xieraq. Id-dritt ta’ sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B’hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. “Il-Kap. 69 kien emendat b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. “L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, “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).....”. It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta’ liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza

Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. *"Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*

9. L-istess intqal fis-sentenzi **Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et** tat-8 ta' Ottubru 2020 u **Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali** tas-6 ta' Ottubru 2020.

10. Għaldaqstant, tilqa' biss din il-parti tal-ewwel aggravju.

11. It-tieni aggravju hu b'referenza għal dik il-parti tas-sentenza appellata li biha l-ewwel Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ewwel Qorti filwaqt li qalet li l-atturi ma jistgħux jilmentaw li kienu trattati b'mod differenti minn sidien oħra fl-istess sitwazzjoni għaliex l-għażla tal-leġislatur tad-data tal-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies bħala diskriminatorja kontra l-atturi, osservat:

"Fl-istess waqt l-ilment tar-rikorrenti jsir aktar rilevanti fil-kuntest tal-emendi ghal-ligijiet tal-kera li saru bl-Att X tal-2009. Hemm il-legislatur fl-isforz tieghu sabiex itaffi r-restrizzjonijiet fuq il-kera ghamel intervent fejn impona limitazzjoni fuq id-dritt ta` kif ghandu jkun hemm awment fil-kera.

"Ezaminati u meqjusa l-fatti u c-cirkostanzi kollha tal-kaz, il-qorti ssib illi r-rikorrenti garrbu lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom, kif imharsa bl-Art 14 tal-Konvenzjoni, meta l-lezjoni tkun abbinata ma` ksur tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, kif diga` kien accertat u rrizulta fil-kaz tal-lum.

*"Ghalhekk qeghda tilqa` t-tieni (2) talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, u tirrespingi l- eccezzjonijiet tal-intimati fir-rigward"***.**

12. Fl-aggravju l-Avukat tal-Istat għamel referenza għas-sentenza **Carmel Zammit v. Malta** tat-30 ta' Lulju 2015 tal-QEDB, li qalet:

> *"69. In any event, the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner, nor on any other ground which the applicants failed to mention (see Amato Gauci, cited above, § 70).*
>
> *"70. Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way".*

13. Il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti li hemm ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni. Il-liġi ma tagħmilx distinzjoni fil-mod kif jiġi awmentat il-kera fir-rigward ta' sidien li qegħdin fl-istess pożizzjoni tal-atturi, ċioe` kirja ta' qabel l-1995.

14. Għaldaqstant, tilqa' t-tieni aggravju.

15. <u>It-tielet aggravju</u> jirreferi għal-kumpens ta' €48,332 li illikwidat l-ewwel Qorti. L-Avukat tal-Istat argumenta:

> *"23. Illi stante l-fatt li dan il-kumpens ġie kkalkolat ukoll fuq żewġ leżjonijiet li abbażi tagħhom qiegħed jiġi intavolat dan l-appell, għaldaqstant l-istess kumpens għandu jiġi ridott stante l-ewwel u t-tieni aggravju tal-esponenti.*
>
> *"24. Illi di piu, illum huwa stabbilit fil-ġurisprudenza, anke dik Ewropea, illi fil-każijiet li jitrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali maħsuba appuntu biex tiġi mkattra l-ġustizzja soċjo-ekonomika, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandha tkun anqas mill-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu.....*
>
> *"25. Il-kumpens kostituzzjonali ried neċessarjament jieħu qies ukoll tal-għan leġittimu li mmotiva dik il-miżura u ċjoe' l-interess pubbliku inerenti f'miżuri maħsuba biex ikabbru l-ġustizzja soċjali billi tiġi pprovduta dar lil ħaddieħor li jeħtieġa. F'każijiet bħal dawn il-kumpens pagabbli kellu jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed kapaċi jġib minn fuq is-suq......*
>
> *"26. Wara kollox ġie mtenni għadd ta' drabi li fil-kakolu ta' 'just satisfaction' m'għandux jiġi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond vojt u l-valur tal-fond mikri. Dan għaliex il-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li jistgħu jinġabru quddiem il-qrati ordinarji........*
>
> *"28. Fattur ieħor rilevanti fil-kuntest tal-għoti tal-kumpens huwa x-xebħ ma' kawżi simili. Fl-aħħar snin il-Qorti Kostituzzjonali tat ħafna sentenzi dwar każijiet li jinvolvu l-liġijiet speċjali tal-kera u taċ-ċens u għalhekk dawn kellhom iservu ta' gwida lill-Ewwel Onorabbli Qorti.*
>
> *"29. Jiġi b'hekk li l-kumpens ta' €48,332 ordnat mill-ewwel Onorabbli Qorti huwa wieħed eċċessiv li jixraqlu jiġi mnaqqas bħala ġara f'kawżi oħra".*

16. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens, l-ewwel Qorti qalet:

> *"b) <u>Likwidazzjoni</u>*
>
> *"Il-proceduri odjerni min-natura taghhom huma diretti sabiex jindirizzaw lezjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.*
>
> *"Il-qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni, u tal-Art 1 Prot 1 u tal-Art 14 tal-Konvenzjoni.*

"Ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li l-fond igib fis-suq hieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi ohra li l-qorti ghandha tqis meta tigi ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghal-lezjoni subita.

"Dwar quantum ta` kumpens, kemm f`danni pekunjarji, kif ukoll f`danni morali, il-qorti tosserva li ma hemmx uniformita` ghaliex il-qrati taghna kienu kawti sabiex iqisu kull kaz fuq il-fattispeci partikolari tieghu.

"i) <u>Danni pekunjarji</u>

- *"<u>Osservazzjoni generali</u>*

"Fejn si tratta ta` danni <u>pekunjarji</u> din il-qorti hija tal-fehma li wasal iz-zmien, meta tqis il-quantum tal-likwidazzjonijiet li qeghdin isiru mill-ECtHR f`kazi fejn tirrizulta vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni li fihom Malta tkun l-intimata, illi fl-ahjar interess tal-gustizzja, il-qrati taghna jfasslu <u>linji gwida</u> meta tigi biex issir likwidazzjoni, bla ma jiddipartixxu mill-principju li kull kaz ghandu jkun gudikat fuq il-fatti u cirkostanzi partikolari tieghu. Il-qorti sejra tghid x`ghandhom ikunu l-linji gwida <u>u</u> kif ghandhom jigu applikati ghall-kaz prezenti.

- *"<u>Il-massimu</u>*

"Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li kien mahtur mill-qorti fil-kawza tal-lum jikkostitwixxu <u>prova ta` fatt</u>.

"Fir-relazzjoni peritali hemm inkluza tabella (a fol 51). Din turi li ghaz-zmien ta` bejn l-1 ta` Jannar 1990 u l-31 ta` Dicembru 2019 il-valur lokatizju fis-suq tal-fond 23, Triq Hal Tarxien, Rahal Gdid, kien ilahhaq total ta` <u>€109,532</u>. Dan l-ammont huwa maqsum u mifrux fuq perijodi ta` hames snin bejn l-ewwel u l-ahhar data.

"Aktar kmieni, il-qorti ddikjarat li kienet sejra taghmel taghha dak li rrizulta mir-relazzjoni anke ghaliex l-accertamenti tal-perit tekniku ma kienux kontestati minn ebda parti fil-kawza.

"Il-figura ta` €109,532 tikkostitwixxi <u>l-massimu</u> tad-danni pekunjarji. Dan l-ammont ghandu pero` jkun aggjustat skont il-linji gwida li sejra taghti.

- *"<u>Linji gwida</u>*

"L-isproporzjon bejn il-kera attwalment percepita mir-rikorrenti u dik li setghet tkun ippercepita fis-suq hieles, ghalkemm hija l-fattur ewlieni li jipprova l-vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni, mhuwiex kriterju assolut meta tigi biex isir il-likwidazzjoni tal-kumpens.

"Il-qorti rrilevat aktar kmieni li d-danni li jigu likwidati fi procediment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali mhumiex danni civili li jigu likwidati f`kawzi kondotti fil-procedimenti ordinarji ghaliex huma danni li jigu likwidati minhabba l-vjolazzjoni accertata tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna. Dan ifisser li meta fi procediment tax-xorta bhal dak tal-lum il-qorti tigi biex taghmel il-likwidazzjoni ghandha tqis fatturi li ghandhom rilevanza u li jincidu fuq il-komputazzjoni tal-quantum tal-kumpens.

"a. <u>Ghandha titnaqqas il-kera li kienet mhallsa u accettata fiz-zmien in kwistjoni</u>

"Jirrizulta ppruvat li l-intimata Farrugia dejjem hallset il-kera dovuta saz-zmien meta din giet rifjutata mir-rikorrenti ftit qabel kienet prezentata l-kawza odjerna.

"Il-qorti tghid illi kull kera li thallset mill-inkwilini fil-perijodu in kwistjoni ghandha tonqos mill-figura ta` €109,532.

"Nafu li minn mindu bdiet il-kirja sa llum il-kera dejjem kienet dik ta` Lm 100 ekwivalenti ghal €232.40 fis-sena.

"Il-kera li thallset bejn l-1 ta` Jannar 1990 u d-9 ta` Novembru 2019 kienet ta` <u>€6972</u> (u cioe` 30 sena).

"B`hekk il-figura originali ta` €109,532 ghandha tinzel ghal <u>€102,560</u>.

"b. <u>L-interess generali</u>

"Aktar kmieni l-qorti tat sfond storiku-legali ta` x`wassal biex saru l-ligijiet specjali tal-kera. M`ghandhiex dubju mis-siwi u mil-legittimita` tal-intervent legislattiv tenut kont tal-fatt li fiz-zmien li saru, u anke ghal snin wara, taw kenn u wens lil bosta persuni f`dawn il-Gzejjer.

"Dan il-fattur ghandu jwassal ghal tnaqqis ta` <u>35%</u> fil-figura ridotta ta` €102,560.

"Adottat rata ta` 35% sabiex tpatti ghas-snin l-ohra li ha l-Istat Malti sabiex jipproponi ligijiet li kienu ntizi sabiex isewwu l-isproporzjon li garrbu s-sidien tal-propjeta` mikrija matul is-snin.

"Ir-rata kienet tkun diversa li kieku l-Istat Malti gharaf jintervjeni fil-pront, qabel beda jsib ruhu rinfaccjat b`decizjonijiet sfavorevoli moghtija mill-qrati Maltin u mill-ECtHR.

"Il-figura tinzel ghalhekk ghal <u>€66,664</u>.

"c. <u>Passivita` tar-rikorrenti</u>

“Kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-antekawza taghhom baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera sa ftit taz-zmien qabel kienet istitwita din il-kawza.

“Kienet ghazla taghhom li stennew 30 sena sakemm ipprezentaw l-azzjoni odjerna.

“Li ssir talba sabiex il-valur lokatizzju tal-fond jigi stmat b`effett mill-1 ta` Jannar 1990 hija talba eccessiva.

“Il-qorti jidhrilha li r-rikorrenti u l-antekawza taghhom m`ghandhomx jithallew jibbenfikaw mill-passivita` taghhom ghalhekk ghandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri ta` 35% minhabba l-komportament kjarament passiv tar-rikorrenti.

“Il-figura ghalhekk ghandha terga` tinzel u ssir €43,331.60 arrotondata ghas-somma ta` €43,332.

“d. Il-fond

“Il-qorti rat ir-relazzjoni.

“Semghet ix-xiehda tal-perit tekniku.

“Tenut kont tan-natura tal-fond, il-qorti ma tarax li ghandu jkun hemm tnaqqis fid-danni pekunjarji minhabba dan l-aspett.

“e. Riassunt

“Id-danni pekunjarji qeghdin jigu likwidati fl-ammont ta` €43,332.

“ii) Danni mhux pekunjarji

“Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv ghar-ragunijiet fuq premessi, il-qorti tghid li r-rikorrenti haqqhom jircievu wkoll il-hlas ta` danni morali fl-ammont ta` €5,000 ghaliex sprovvisti kif kienu minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw il-lanjanzi taghhom kienu kostretti jirrikorru ghal procediment ta` din ix-xorta semplicement ghaliex l-Istat Malti qaghad lura ghal ghexieren ta` snin milli jsib tarf tal-izbilanc u tal-isproporzjon li kienu qeghdin igarrbu.

“f. Riassunt tad-danni komplessivi

“Qeghda tigi likwidata somma globali ta` €48,332 in kwantu ghal €43,332 bhala danni pekunjarji u in kwantu ghal €5000 bhala danni morali”.

17. Din il-Qorti tibda billi tosserva li kemm-il darba għamlitha ċara 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 (ara wkoll sentenza ta' din il-Qorti, **Evelyn Montebello et v. Avukat Ġenerali et** tat-13 ta' Lulju 2018 li kkonfermat li l-fatt li kienu għaddew is-snin qabel sidien il-kera ħadu passi bil-qorti, m'għandux iwassal għal tnaqqis fil-kumpens li jistħoqqilhom għall-ksur tad-dritt fundamentali). Pożizzjoni li ħadet ukoll il-QEDB per eżempju fis-sentenza **Apap Bologna v. Malta** (46931/12) tat-30 ta' Awissu 2016:

> *"46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations".*

18. Mill-affidavit tal-attur jirriżulta li kienet ommu li kriet il-fond lill-konvenuta lejn l-aħħar tas-snin tmenin minħabba li kienet finanzjarjament fil-bżonn wara li fl-1974 miet żewġha għal għarrieda. Il-kera ovvjament kienet imposta bi qbil bejn is-sid u l-inkwilina. Ovvjament meta saret il-kirja kien fatt magħruf li l-kirja ser tibqa' tiġġedded bis-saħħa tal-liġi ġialadarba kienet il-liġi meta omm l-atturi kriet il-fond. L-istess l-awment tal-kera kien regolat mill-istess liġi speċjali.

19. Mis-sentenza tal-ewwel Qorti hu evidenti li illikwidat il-kumpens għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 1990 sal-31 ta' Diċembru 2019 (ara fol. 58 tas-sentenza appellata) skont ir-rapport tal-perit tekniku. Mit-total ta' €109,532 l-ewwel Qorti naqset is-somma ta' €6,972 kera li tħallset, 35% minħabba l-interess ġenerali u 35% oħra talli l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu ta' tletin sena.

20. Inoltre fis-sentenza riċenti **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea qalet:

> *"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 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”*.

21. Il-QEDB ikkonkludiet li l-kumpens jista’ jonqos b’30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% oħra minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Għalkemm dak ir-raġunament kien b’referenza għall-każ li għandu 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). Raġunament li din il-Qorti ser tapplika għall-każ in eżami.

22. Il-konvenuta ilha tgawdi l-fond għal iktar minn tletin (30) sena u m’huwiex magħruf meta l-atturi ser jirnexxilhom jirkupraw lura l-pussess tal-fond. Illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi għalih l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti. Lucrezia Muscat kienet omm l-atturi li lejn l-aħħar tas-snin tmenin tat il-fond b’kera lill-konvenuta. Mietet fl-4 ta’ Marzu 1997. Ukoll jekk wieħed jikkalkola l-kumpens pekunjarju minn dakinhar a bażi tal-fehma riċenti tal-QEDB, jirriżulta li l-ammont li llikwidat l-ewwel Qorti m’huwiex eċċessiv. Bażat fuq l-istimi tal-perit tekniku (fol. 81) u t-tnaqqis li l-QEDB iddikjarat li hu permissibbli fis-sentenza **Cauchi v. Malta** flimkien mat-tnaqqis tal-kera li tħallset lil sid il-kera, il-kumpens pekunjarju dovut skont

l-istimi tal-perit tekniku m'huwiex inqas mis-somma li illikwidat l-ewwel Qorti.

23. Il-Qorti tosserva wkoll li l-fatt li l-ewwel Qorti laqgħet l-ewwel u t-tieni aggravji m'għandux iwassal sabiex il-kumpens pekunjarju jonqos kif jippretendi l-Avukat tal-Istat. Xorta hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll u l-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel Qorti jindirizza u jagħti rimedju. Il-ksur ta' dak il-jedd fundamentali waħdu kien biżżejjed sabiex jiġġustifika l-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel Qorti.

24. Għaldaqstant, it-tielet aggravju hu miċħud.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell billi:-

i. Tilqa' l-ewwel u t-tieni aggravji tal-Avukat tal-Istat u tvarja s-sentenza tat-28 ta' Jannar 2021 fis-sens li tħassar dik il-parti li laqgħet it-tieni talba in kwantu tirreferi għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u minflok tiċħad it-talba tal-atturi li kien hemm ksur tal-imsemmija dispożizzjonijiet.

ii. Tiċħad it-tielet aggravju u tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

iii. Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 20% a karigu tal-atturi u 80% a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm