PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **321/2021**

MARIA DOLORES CASSAR (KI 393446M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT, ANTOINETTE AMATO (KI 66248M) U SIMON AMATO (KI 233772M)

GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 18 ta' Frar 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Eworpea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar it-tnax (12) ta' Mejju 2021, l-attriċi **Maria Dolores Cassar** ippremettiet:

    a. Illi hija kienet miżżewġa lill-mejjet Francis Cassar, li ġie nieqes nhar is-6 ta' Frar 2019. Matul iż-żwieġ tagħhom, u cioe fl-14 ta' Lulju 1981, Francis Cassar kien deher fuq kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dr George Cassar, li permezz tiegħu akkwista mingħand Mary Gouder il-fond bl-indirizz 16 ġja 18, 'Maria Bambina', Triq Melita, Casal Paola. Mal-mewt ta' Francis Cassar, ai termini tat-testment unica carta tiegħu u tar-rikorrenti datat 3 t'Ottubru 2006, ir-rikorrenti kienet nominata bħala l-eredi universali tiegħu, liema eredita' r-rikorrenti aċċettat. B'hekk il-fond in kwestjoni llum jappartjeni interament lir-rikorrenti;

    b. Illi fil-kuntratt suriferit, kien ġie dikjarat illi l-fond in kwestjoni kien okkupat b'kera minn Joseph Amato, żewġ il-konvenuta Antoinette Amato, li llum il-ġurnata huwa defunt. Sa meta ġie ppreżentat ir-rikors odjern, il-pussess tal-fond kien għadu f'idejn Antoinette Amato, b'kera ta' mitejn u għaxar Ewro (€210) fis-sena. Apparti minn hekk, sa fejn taf ir-rikorrenti, Simon Amato – bin Joseph u Antoinette konjuġi Amato – jirrisjedi fil-fond. Il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar għoli minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

    c. Illi l-protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-Liġi li jċaħħdu lis-sid milli tieħu l-pussess lura tal-proprjeta', b'dan li hi sfurzata tibqa' taċċetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu, u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament skont dak provdut mill-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 hija

baxxa ferm u ‘l bogħod minn dak li r-rikorrenti setgħet tikseb fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-Liġi li tipprevjeni dan;

d. Illi l-protezzjoni li tgawdi minnha l-inkwilina bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69, tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16u tal-Att X tal-2009 jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta’ proporzjonalita’ bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-Liġi, u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta. Dan l-istat ta’ fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum;

e. Illi l-livell baxx ta’ kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilta’ tat-teħid lura ta’ proprjeta’, in-nuqqas ta’ salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f’Malta f’dawn l-aħħar deċenni, u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

f. Illi r-rikorrenti m’għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li hi ma tistax iżżid il-kera b’mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, u anke minħabba li effettivament tista’ biss tirċievi dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

g. Illi dawn id-disposizzjonijiet ta’ kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b’hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

h. Illi finalment, ai termini tal-Artikolu 1531F, l-istess Artikolu jikkontempla sitwazzjonijiet fejn anke wara l-mewt tal-inkwilin, qraba tal-istess inkwilin – f’dan il-każ, il-konvenut Simon Amato – li jkunu

rresjedu fil-fond mikri mal-istess inkwilin, ikunu intitolati li jkomplu l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin, taħt l-istess kundizzjonijiet żbilanċjati u sproporzjonati fil-konfront tas-sid li kien igawdi minnhom l-inkwilin;

i. Konsegwentement, dan l-Artikolu qiegħed jipproponi li l-leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali kif esposti jibqgħu jippersistu u jitkomplew minn inkwilin "ġdid";

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni oħra neċessarja u opportuna:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, partikolarment iżda mhux limitatament għall-Artikolu 1531C u 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet kolha viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Antoinette Amato tal-fond bl-indirizz 16 ġja 18, 'Maria Bambina', Triq Melita, Paola, u għalhekk ġew u qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

ii. Tiddikjara li stante li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Liġijiet kollha viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Antoinette Amato, l-istess intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq dawn id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond 16 ġja 18, 'Maria Bambina', Triq Melita, Paola;

iii. Konsegwentement tiddikjara wkoll li ebda persuna ikkontemplata fl-Artikolu 1531F, fosthom l-intimat Simon Amato ma hu entitolat li jkompli fil-kirja wara l-mewt tal-inkwilina Antoinette Amato ai termini tal-istess disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F;

iv. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-

operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 talli ma ġiex kreat bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

v. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;

vi. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż kollha;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sbatax (17) ta' Mejju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tmienja (8) ta' Ġunju 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 datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2021, il-konvenuti **<u>Antoinette Amato u Simon Amato</u>** eċċepew:

a. Preliminarjament, in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti sabiex tiddetermina l-jedd tal-konvenut Simon Amato biex ikompli l-kirja tal-fond 16, Melita Street, Paola, fit-termini tal-Liġi, liema kompetenza tvesti esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera;

b. Preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju, in kwantu diretti biex ir-rikorrenti tottjeni l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond proprjeta' tagħha 160, Triq il-Karmnu, Luqa [*recte*: 16, Melita Street, Paola], u dan peress li din il-kompetenza hija vestita esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-**art. 1525** tal-Kodiċi Ċivili u **16(4)** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

c. Preliminarjament, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea ai termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) billi r-rikorrenti għandha rimedji ordinarji disponibbli skont il-liġi;

d. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju, il-konvenuti mhumiex leġittimi kuntradditturi biex iwieġbu għall-ewwel talba tar-rikorrenti, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fir-rigward tal-istess talba, billi, min-natura tagħha, l-istess talba tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew enti pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea;

e. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, il-karenza ta' interess ġuridiku tar-rikorrenti fit-talbiet proposti minnha, in kwantu diretti lejn il-konvenuti, u jirrigwardjaw il-kiri tal-fond 16, Melita Street, Paola. Ir-rikorrenti u l-awturi tagħha dejjem aċċettaw mingħand il-konvenuti Antoinette Amato, u qabel mingħand żewġha, il-ħlas tal-kera offrut fl-ammonti stipulati fil-liġijiet viġenti minn żmien għal żmien, u dan sa riċentement, mingħajr riżerva jew opposizzjoni;

f. Fil-mertu, u f'kull każ, in kwantu applikati għall-konvenut f'dan il-każ, mhux minnu li r-restrizzjonijiet ta' protezzjoni soċjali fil-liġijiet applikabbli mhumiex meħtieġa jew ġustifikabbli, jew li b'xi mod joħolqu żbilanċ mhux proporzjonat jew mhux ġustifikat, jew altrimenti ksur ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti, u dan kif kien ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;

g. F'kull każ ukoll, u mingħajr preġudizzju, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-**art 37** tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u dan kif kien ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża;

h. Mingħajr preġudizzju wkoll, in kwantu diretta biex din il-Qorti ssib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar Drittijiet Fundamentali, it-talbiet tar-rikorrenti kif impustati huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Mhux minnu li l-protezzjoni mogħtija lill-konvenuti bid-disposizzjonijiet kollha tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta), bl-Att X tal-2009 u bil-liġijiet l-oħra viġenti, mhix ġusta, jew toħloq żbilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u tal-konvenuti. Jekk xejn, hija biss ir-restrizzjoni antika stipulata fl-**art 4(1)(b)** tal-Kap 69, dwar kera massima li ma teċċedix 40% tal-kera li bih dan l-fond kien, jew seta', jinkera qabel l-4 t'Awissu 1914 li tista' titqies illum li toħloq żbilanċ sproporzjonat. Effettivament, pero', din ir-restrizzjoni tilfet l-effikaċja tagħha bid-dħul fis-seħħ bl-Att X tal-2009 ta' kera minimu ta' €185 fis-sena għal fondi residenzjali. Għajr għar-restrizzjoni hekk reża ineffikaċi, l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti, bħala s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawża, biex titlob aġġustament fil-kera u l-kundizzjonijiet tal-kiri li jirriflettu aktar ir-realta' tas-suq tal-lum;

i. F'kull każ u mingħajr preġudizzju, m'hemmx raġuni legali jew fattwali għalxiex din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond mertu tal-kawża, jew li tiddikjara li l-konvenut Simon Amato mhux intitolat ikompli fil-kirja viġenti;

j. F'kull każ ukoll, il-konvenut għandhom dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u dan senjatament id-dritt tar-rispett tal-ħajja privata tagħhom, tal-familja u ta' darhom. Inoltre, l-iżgumbrament tal-konvenut Simon Amato minn daru mingħajr nuqqas jew ksur kontrattwali jew legali da parti tiegħu, jikkostitwixxi trattament inuman u degredanti fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom, billi ma għandhom ebda alternattiva għar-residenza attwali tagħhom u lanqas ma għandhom il-mezzi biex ikollhom residenza alternattiva;

6. Għal dawn ir-raġunijiet, u għal raġunijiet oħra illi l-konvenuti qalu illi ser iġibu waqt is-smiegħ tal-kawża, il-konvenuti kkontendew illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

7. L-**<u>Avukat tal-Istat</u>** wieġeb għar-rikors kostituzzjonali permezz ta' risposta ppreżentata fit-28 ta' Mejju 2021, fejn eċċepixxa:

   a. Illi, in vena preliminari, ir-rikorrenti għandha ġġib prova:

      i. tat-titolu tal-fond 16 ġja 18, 'Maria Bambina', Triq Melita, Casal Paola; u

      ii. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u di piu' r-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja;

   b. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma r-raġel tagħha akkwista l-proprjeta' in kwestjoni fiż-żwieġ, u cioe meta hi akkwistat nofs indiviż tal-fond, u di piu' ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla minnha huma mistħoqqa għaliex minn dak mislut mir-rikors kostituzzjonali u konvenzjonali, jidher li huma kienu jafu b'din il-kirja meta fl-1981 akkwistaw il-fond u għaldaqstant, huma stess għażlu minn jeddhom li jakkwistaw post li huwa suġġett għal kirja favur terzi – *volenti non fit injuria*;

   c. Illi sa fejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987;

   d. Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, u b'referenza għall-ewwel talba, artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni,** *<u>"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-</u>*

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)...";

e. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan perss li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwestjoni, u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

f. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda mdaħħla bl-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad li skont il-proviso **tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewoprea**, huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

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

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

j. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

k. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

9. Waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti talbet illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jistima u jivvaluta l-valur lokatizju tal-fond bl-indirizz 16 gia 18, 'Maria Bambina', Triq Melita, Paola, għaż-żmien ta' bejn l-14 ta' Lulju 1981 u t-12 ta' Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames (5) snin matul il-perjodu kollu. Fin-nuqqas ta' kontestazzjoni da parte tal-konvenuti, il-Qorti laqgħet it-talba kif dedotta u nnominat għal dan l-iskop lill-Perit Elena Borg Costanzi;

10. Waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Lulju 2021, l-Avukat tal-Istat talab illi, in vista tal-emendi l-ġodda li ġew fis-seħħ permezz tal-Att 24/2021, huwa jiġi awtorizzat jipprpeżenta eċċezzjonijiet ulterjuri permezz ta' risposta ulterjuri. Fin-nuqqas ta' opposizzjoni da parte tar-rikorrenti u tal-konvenuti Amato, il-Qorti laqgħet it-talba;

11. B'risposta ulterjuri datata wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2021, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

    a. Illi bla ħsara għal dak ġja eċċċepit, mal-miġja tal-**Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar 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-sidien u tal-kerrejja, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess **Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidt bħar-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

b. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din il-Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din il-Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet, din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

12. Fis-seduta tat-tmintax (18) ta' Novembru 2021, il-konvenut Simon Amato għadda *seduta stante* ċ-ċavetta tal-fond mertu tal-kawża lir-rikorrenti, u nqrat nota ta' ċessjoni fil-konfront tal-intimati Simon Amato u Antoinette Amato. Għaldaqstant, **<u>il-Qorti ddikjarat illi kienet ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża fil-konfront tal-intimati Simon Amato u Antoinette Amato</u>**.

Il-Qorti

13. Reġgħet rat ir-rikors ta' Maria Dolores Cassar datat tnax (12) ta' Mejju 2021;

14. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenuti Antoinette Amato u Simon Amato datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2021;

15. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2021;

16. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tmienja (8) ta' Ġunju 2021, illi permezz tiegħu inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex testima u tivvaluta l-valur lokatizju tal-fond bl-indirizz 16 ġja 18,

‘Maria Bambina’, Triq Melita, Paola għaż-żmien ta’ bejn l-14 ta’ Lulju 1981 sat-12 ta’ Mejju 2021, b’intervalli ta’ 5 snin matul il-perjodu kollu;

17. Rat il-provi prodotti mir-rikorrenti, u cioe l-affidavit ta’ Maria Dolores Cassar datat erbgħa u għoxrin (24) ta’ Ġunju 2021 u x-xhieda tal-konvenut Simon Amato mogħtija *viva voce* waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta’ Lulju 2021;

18. Rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta’ Lulju 2021 illi permezz tiegħu laqgħet it-talba sabiex l-Avukat tal-Istat jippreżenta risposta ulterjuri għat-talbiet tar-rikorrenti;

19. Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat datata wieħed u għoxrin (21) ta’ Lulju 2021;

20. Rat ir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi kif debitament maħluf nhar it-tmienja u għoxrin (28) t’Ottubru 2021;

21. **Rat illi l-kawża ġiet ċeduta mir-rikorrenti fil-konfront tal-konvenuti Antoinette u Simon Amato waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta’ Novembru 2021 permezz ta’ nota ta’ ċessjoni, u dan stante illi fil-mori ngħata lura l-pussess tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri lir-rikorrenti;**

22. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta’ Novembru 2021, ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kienx fadlilha provi xi tressaq, filwaqt illi l-Avukat tal-Istat iddikjara wkoll illi m’għandux provi x’iressaq;

23. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata għaxra (10) ta’ Diċembru 2021, u n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata għaxra (10) ta’ Jannar 2021;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. **It-Tieni u t-Tielet Talba tar-Rikorrenti**

25. Il-Qorti sejra l-ewwelnett tindirizza t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, liema talbiet jirrigwardaw direttament lil Antoinette Amato u binha Simon Amato;

26. Permezz tat-tieni talba tagħha, ir-rikorrenti titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi Antoinette Amato m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwestjoni, filwaqt illi permezz tat-tielet talba tagħha, ir-rikorrenti titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi ebda persuna, fosthom Simon Amato, m'hi entitolata tkompli l-kirja wara l-mewt t'Antoinette Amato;

27. Il-Qorti tinnota illi waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Novembru 2021[1], ġie verbalizzat illi, *"L-intimat Simon Amato qed jgħaddi seduta stante iċ-ċavetta tal-fond mertu tal-kawża lil Dr Kris Busietta li qed jirċevihom għan-nom tar-rikorrenti. Dr Kris Busietta għar-rikorrenti ppreżenta u qara nota ta' ċessjoni fil-konfront tal-intimati Simon Amato u Antoinette Amato. Il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża fil-konfront tal-intimati Simon Amato u Antoinette Amato."* In oltre, fin-nota ta' ċessjoni moqrija waqt l-istess seduta[2], ġie dikjarat illi l-kawża ġiet ċeduta fil-konfront ta' Simon u Antoinette Amato, *"stante li fil-mori ingħata lura il-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lil esponenti"*, u cioe lil Maria Dolores Cassar;

28. Għaldaqstant, in vista illi l-pussess tal-fond ġie mogħti lura lir-rikorrenti u l-konvenuti Simon u Antoinette Amato m'għadhomx inkwilini fil-proprjeta' in kwewstjoni, tant illi l-kawża saħansitra ġiet ċeduta mir-rikorrenti fil-konfront tagħhom, din il-Qorti **tikkonsidra t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti sorvolati, u konsegwentement tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess**.

[1] Vide verbal tas-seduta a fol 78 tal-proċess
[2] Vide nota a fol 80 tal-proċess

B. <u>Eċċezzjoni Preliminari sollevata mill-Avukat tal-Istat</u>: <u>Prova tat-Titolu fuq il-Fond u l-Ftehim tal-Kirja</u>

29. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandha ġġib prova: (a) tat-titolu tal-fond 16 ġja 18, 'Maria Bambina', Triq Melita, Casal Paola, u (b) tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja;

30. Din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi hija kellha l-possibilta' illi teżerċita 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***[3]:

> *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.*

31. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[4], fejn, b'refereneza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[5], il-Qorti sostniet:

---

[3] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)

[5] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

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

32. Jirriżulta mill-provi miġjuba mir-rikorrenti illi:

(a) Id-defunt Francis Cassar, u cioe r-raġel tar-rikorrenti, kien akkwista l-proprjeta' in kwestjoni permezz ta' kuntratt datat erbatax (14) ta' Lulju 1981 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr George Cassar (vide kopja tal-kuntratt annessa mar-rikors ġuramentat bħala **Dok A,** a fol 6 tal-proċess *et seq*);

(b) Mill-affidavit tar-rikorrenti immarkat bħala **Dok MDC** a fol 37 tal-proċess, jirriżulta illi dan il-kuntratt sar *"Matul iż-żwieġ"* tar-rikorrenti u żewġha. Għalhekk ir-rikorrenti kellha diġa', saħansitra qabel ġie nieqes żewġha, nofs (1/2) indiviż tal-proprjeta' in kwestjoni;

(c) Meta l-proprjeta' ġiet akkwistata minn Cassar, il-kirja kienet diġa viġenti. Difatti, fil-kuntratt suriferit tniżżel is-segwenti: *"Jiġi dikjarat illi din id-dar hija okkupata b'kera minn Joseph Amato"*;

(d) Francis Cassar innomina lir-rikorrenti bħala werrieta universali tiegħu u padruna assoluta tal-assi ereditarji kollha tiegħu (vide kopja tal-estratt mit-testment *unica charta* ta' Francis Cassar u r-rikorrenti, pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Ivan Barbara fit-tlettax (13) ta' Mejju 2019, anness mar-rikors ġuramentat bħala **Dok B**, a fol 8 tal-proċess *et seq*);

(e) Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti tgħid illi żewġha Francis Cassar ġie nieqes nhar is-sitta (6) ta' Frar 2019 (vide **Dok MDC** a fol 37 tal-proċess);

(f) Bis-saħħa tad-dikjarazzjoni *causa mortis* datata erbgħa (4) ta' Frar 2020 pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar, ir-rikorrenti akkwistat, fost proprjeta' oħra, *"nofs (1/2) indiviż tad-dar li ġġib in-numru sittax (16) ġia numru tmintax (18) fi Triq Melita, Casal Paola, mikrija lit-terzi taħt il-liġi antika tal-kera versu l-kera ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena, oġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' erba' Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€4.54), bid-drittijiet u pertinenzi kollha, bonarjament valutat dan is-sehem mija u tletin elf Ewro (€130,000)"* (vide kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* annessa mar-rikors ġuramentat bħala **Dok C**, a fol 11 tal-proċess *et seq*). B'hekk, **ir-rikorrenti saret il-proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni fl-intier tagħha**;

(g) Simon Amato fix-xhieda tiegħu jgħid illi, *"missieri Joseph mejjet u ommi Antonia Amato"*, biex b'hekk jikkonferma illi t-terz imsemmi fil-kuntratt t'akkwist suriferit kien l-istess missieru. In oltre, jikkonferma wkoll illi huwa trabba flimkien mal-ġenituri tiegħu u ma' ħuh fil-proprjeta' in kwestjoni, u li l-kera kienet titħallas, *"Sa kemm kien għadu ħaj lil Francis Cassar u meta ġie nieqes lill-mara tiegħu"*[6];

33. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ġie sodisfaċentement pruvat, sal-grad rikjest mil-liġi għal proċeduri ta' din ix-xorta, illi r-rikorrenti għandha titolu fuq il-fond in kwestjoni. Saħansitra anke Simon Amato stess jikkonferma illi l-kera kienet titħallas lir-rikorrenti, u li r-rikorrenti kienet taċċettaha u timla l-ktieb tal-kera hi stess. In oltre, l-Avukat tal-Istat ma jikkontesta xejn minn dan, tant illi lanqas jindirizza din l-eċċezzjoni tiegħu stess fin-nota ta' sottomissjonijiet minnu preżentata;

[6] Xhieda *viva voce* mogħtija minn Simon Amato waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2021, a fol 41 tal-proċess *et seq*

34. F'dak illi jirrigwarda t-tieni parti tal-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Avukat tal-Istat, il-Qorti terġa' ttenni illi jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist datat erbatax (14) ta' Ġunju 1981 pubblikat fl-atti tan-Nutar George Cassar illi l-kirja kienet diġa fis-seħħ meta Francis Cassar akkwista l-proprjeta' in kwestjoni. Għaldaqstant huwa evidenti illi l-kirja kienet fis-seħħ saħansitra qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995, u konsegwentement regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. In oltre, il-Qorti tinnota illi, bħal fil-każ tal-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni preliminarja minnu sollevata, l-Avukat tal-Istat ma jikkontesa dan il-fatt fl-ebda punt, u cioe lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu; anzi jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu fir-rigward tal-kirja in kwestjoni bħala kirja illi kienet regolata mill-Kap 69 tal-Liġijietta' Malta

35. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat**.

C. It-Tieni Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

36. Fit-tieni eċċezzjoni sollevata minnu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel l-14 ta' Lulju 1981, u cioe qabel akkwista l-proprjeta' r-raġel tagħha fiż-żwieġ tagħhom, u li lanqas huma mistħoqqa l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti għaliex kienu jafu bil-kirja meta huma akkwistaw il-fond;

37. Fir-rigward tal-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni, u cioe illi m'għandhiex tiġi kkunsidrata l-kirja qabel l-14 ta' Lulju 1981, din il-Qorti taqbel mal-argument tal-Avukat tal-Istat. Sabiex tkun ukoll ġusta mar-rikorrenti, il-Qorti tinnota illi effettivament ma jidhirx illi huwa l-każ illi r-rikorrenti qed titlob xi kumpens jew dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha qabel din id-data. Infatti, fit-talba illi saret mir-rikorrenti għall-ħatra ta' Perit Tekniku, ġie minnha senjalat illi l-Perit Tekniku kien qiegħed jiġi mitlub, *"jistima u jivvaluta l-valur lokatizju tal-fond bl-indirizz 16 gia 18 Maria Bambina Triq Melita Paola għaż-żmien ta' bejn **l-14 ta' Lulju 1981 sat-12 ta' Mejju 2021***

b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu"[7]. Konsegwentement, anke jekk għall-grazzja tal-argument ma ġiex indikat dan il-punt b'mod ċar mir-rikorrenti fir-rikors tagħha, il-fatt illi dak illi qiegħda titlob ir-rikorrenti huma dikjarazzjonijiet, likwidazzjoni u ħlas ta' danni u kumpens għall-perjodu mill-14 ta' Lulju 1981 'il quddiem, jirriżulta minn din it-talba stess;

38. Madanakollu, din il-Qorti ma taqbilx mal-argument imqanqal mill-Avukat tal-Istat fit-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni minnu sollevata. Il-fatt illi r-rikorrenti u żewġha akkwistaw proprjeta' ben konxji tal-fatt illi kienet mikrija lil terzi, ma jfissirx illi għalhekk huma rrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom qua proprjetarji, jew illi taw *carte blanche* lill-Istat sabiex jikser l-istess drittijiet tagħhom, sempliċiment għaliex kienu jafu għal xiex deħlin. Fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[8], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għat-tieni eċċezzjoni sollevata minnu fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

> *Il-Qorti Ewropeja kellha l-opportunita' tiddeċiedi li fejn sid il-kera jkun ta fond b'kera fi żmien meta l-liġijiet tal-kera kienu diġa' jagħtu protezzjoni lill-inkwilin għal dak li jirrigwarda żieda ta' kera u tiġdid tal-kirja, b'daqshekk ma jfissirx li sid il-kera ma għandux jedd jinvoka ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Rilevanti hi s-sentenza* ***Buttigieg and Others vs Malta*** *(Application no. 22456/15, 11/12/2018).*
>
> *Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni*

[7] Vide verbal tas-seduta tat-8 ta' Ġunju 2021 a fol 32 tal-proċess
[8] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021

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

39. Għalkemm il-fatti kienu kemmxejn differenti, l-istess argument japplika anke għall-każ odjern, jekk mhux ukoll b'aktar saħħa, stante illi, fil-każ odjern, ir-rikorrenti akkwistaw meta l-kirja kienet diġa fis-seħħ, u mhux krew lil terzi huma stess. Huwa minnu illi r-rikorrenti setgħu kienu jafu għal xiex deħlin meta akkwistaw proprjeta' illi kienet qed tinkera lil terzi; iżda madanakollu, dan ma jfissirx illi din il-Qorti m'għandhiex tindaga jekk, effettivament, il-liġi illi kienet tirregola tali kirja hijiex waħda illi kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qua proprjetarja jew le;

40. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra **tilqa' in parte t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, in kwantu tali eċċezzjoni tirreferi għall-fatt illi m'għandux jiġi kkunsidrat il-perjodu ta' kirja qabel l-14 ta' Lulju 1981, iżda tiċħad fil-kumplament l-istess eċċezzjoni**.

D. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

41. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tat-2009, partikolarment iżda mhux limitatament għall-Artikolu 1531C u 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta,

u b'liġijiet oħra viġenti, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha 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 taħgha 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:*
> *[...]*

42. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi: (a) l-artikolu 37 mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk jaqgħu taħt l-eżenzjoni stabbilita fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u (b) l-artikolu 37 huwa improponibbli għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', meta fil-kawża odjerna r-rikorrenti ma ġietx żvestita jew spussessata minn kull dritt fuq il-proprjeta' tagħha;

43. 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.

44. 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 <u>l-Avukat tal-Istat għandu raġun jeċċepixxi n-nuqqas t'applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[9]. Barra minn hekk, għalkemm il-

[9] 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)

Kap 69 ġie emendat diversi drabi, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, tali emendi ma kellhomx l-effetti msemmija mill-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni[10];

45. Fir-rigward tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm dan il-kapitolu tal-liġi ġie wkoll promulgat ferm qabel Marzu 1962, l-Att X tal-2009 daħħal diversi emendi illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern. Ai termini tal-Artikolu 1531B tal-Kap 16, illi ġiet miżjuda permezz tal-Att X tal-2009 u sussegwentement emendata bl-Att V tal-2010 u, riċentement, bl-Att XXIV tal-2021, *"Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar, 2010, għandhom japplikaw l-artikolu 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K."* L-Artikolu 1531F tal-Kap 16, imbagħad, kif miżjud permezz tal-Att X tal-2009, kien jistabbilixxi 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:*
>
> *Iżda wkoll persuna tkompli l-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –*
>
> *(i) Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008, tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:*
>
> *[...]*

---

[10] ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***, op cit.

Jiġi għal kull buon fini senjalat illi l-artikolu 1531F ġie mħassar mill-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021;

46. Mix-xhieda ta' **Simon Amato** jirriżulta illi:

   a. Joseph Amato kien ġie nieqes fit-28 ta' Diċembru 2008, iżda kien jgħix fil-proprjeta' in kwestjoni bħala r-residenza ordinarja tiegħu sa mewtu flimkien ma' martu u ż-żewġ uliedu;

   b. Antoinette Amato baqgħet tgħix fl-istess residenza flimkien ma' binha Simon Amato sal-1 ta' Lulju 2019, imbagħad marret toqgħod f'*home*;

   c. Simon Amato baqa' jgħix fl-istess residenza bħala r-residenza ordinarja tiegħu sa meta rritorna l-pussess tal-proprjeta' lir-rikorrenti waqt is-seduta tat-18 ta' Novembru 2021;

47. Jiġi senjalat għalhekk illi sal-1 ta' Lulju 2019, Simon Amato kellu kull dritt illi wara l-mewt t'ommu, jibqa' jirrisjedi fil-fond in kwestjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 1531F(i) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif introdott bl-Att X tal-2009. Kien biss meta Antoinette Amato ħarġet mill-fond in kwestjoni illi r-rikorrenti setgħet tibda tara possibilta' jew *cut-off date* illi permezz tagħha setgħet terġa' xi darba tieħu pussess tal-fond in kwestjoni. Li kieku Antoinette Amato baqgħet tirrisjedi f'din ir-residenza flimkien ma' binha Simon Amato, kien ser ikun diffiċli ferm illi r-rikorrenti terġa' tieħu lura l-pussess ta' ħwejjiġha, għaliex kienet ser tkun obbligata illi tkompli ġġedded il-kirja saħansitra anke fil-konfront ta' Simon Amato wara l-mewt t'ommu. Għaldaqstant, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-Artikolu 1531F tal-Kap 16, kif introdott bl-Att X tal-2009 seta', sal-1 ta' Lulju 2019, jiġi kkunsidrat bħala emenda illi żiedet aktar fuq ir-rikorrenti qua proprjetarja ma' dak li kien diġa' impost bil-Kap 69. <u>Konsegwentement, tapplika għall-każ odjern l-eżenzjoni ai termini tas-sub-inċiż (b) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u jingħad għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jsib</u>

applikazzjoni għall-każ odjern fir-rigward tal-emendi kif introdotti bl-Att X tal-2009, u dan sal-1 ta' Lulju 2019;

48. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra **tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in kwantu tali eċċezzjoni tirreferi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda tiċħad l-istess eċċezzjoni in kwantu tirreferi għall-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009**;

49. Dan ikkunsidrat, din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in kwantu din tirrigwarda l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda sejra tindirizza l-istess eċċezzjoni in kwantu din tirrigwarda l-Att X tal-2009, b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531F fil-Kap 16**;

50. Fil-ħames eċċezzjoni minnu sollevata, l-Avukat tal-Istat jallega illi l-Artikolu 37 isib applikazzjoni biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[11]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun*

[11] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni" [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, **Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa***, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'***Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** *31.10.2014 il-Qorti*

*Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'***Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza* ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

51. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[12]:

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet ***Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost. 56/5 JA]*, il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u*

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

l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

52. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġietx kompletament żvestita jew spussessata minn kull dritt illi hija kellha fuq il-proprjeta' qabel il-pussess tal-istess reġa' ngħata lilha minn Simon Amato fil-mori ta' dawn il-proċeduri, kien hemm żmien, preċiżament sal-1 ta' Lulju 2019, illi fih hija ġiet ipprivata mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha, b'dana illi hija tilfet l-interess u dritt tagħha qua proprjetarja fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded minn Antoinette Amato u binha bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti kif spjegat aktar 'il fuq;

53. Għaldaqstant, applikati l-prinċipji legali kif spjegat fil-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha qua proprjetarja kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, limitatament f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari l-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan sal-1 ta' Lulju 2019**.

Konsegwentement, **<u>din il-Qorti tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sa fejn mhix kompatibbli mat-talba kif milqugħa</u>**.

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

54. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

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

55. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[13]:

> *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*

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

Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

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

56. 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.

57. 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***[14] illi,

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

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati matul is-snin, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with

the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi ġew promulgati bl-intiż illi jiġi kontrollat l-użu tal-proprjeta', kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati preċiżament sabiex tiġi garantita akkomodazzjoni soċjali lil kulħadd. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

59. 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. 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.[15]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[16] 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).

---

[15] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[16] 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***[17] 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*** suċitata, *"[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."*;

60. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[18], 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*

[17] 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)
[18] 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 bħal fil-każ odjern, 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;

61. Ir-rikorrenti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, tissottometti illi, *"il-kera perċepita mill-esponenti matul is-snin b'ebda mod u manjiera ma tirrifletti l-kera li l-esponenti kienet tkun kapaċi tirċievi kieku kriet il-fond in kwistjoni fuq is-suq miftuħ"*. Kienu diversi l-istanzi fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta, iżda, m'aċċettatx dan l-argument, u spjegat illi,

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta' privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede

> *Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont il-bilanċ.*[19]

Ikkunsidrat dan fid-dawl tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea suriferita, din il-Qorti tadotta l-istess opinjoni;

62. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, bħal fil-każijiet kollha l-oħra msemmija fil-ġurisprudenza suċitata, ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda għal erbgħin sena sħaħ, hija ma kellha l-ebda kontroll fuq deċiżjonijiet illi kienu jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienet proprjetarja. Kienet il-liġi illi tiddetta jekk il-kera tiżdiedx jew le, jekk il-kirja tiġix terminata jew le, u meta tiġi terminata l-kirja, u mhux ir-rikorrenti nnifisha. Filwaqt illi huwa minnu illi permezz tal-Att X tal-2009, il-liġi tat il-possibilta' illi tiġi awmentata l-kirja, il-kirja minima stabbilita għal dar residenzjali telgħet biss għal €185.00 fis-sena, ai termini tal-Artikolu 1531Ċ, u setgħet tiġi awmentata b'persentaġġ żgħir fis-sena skont iż-żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni. Difatti, il-Qrati Maltin diġa kellhom l-okkażjoni jiddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Fost oħrajn, intqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[20] 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-*

[19] Vide ***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) u ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat*** suċitata.
[20] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015

Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

63. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarja. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

64. Għaldaqstant, il-Qorti **tiċħad is-sitt, seba', tmien u disa' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat** u ssib illi r-rikorrenti **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

65. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[21], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-istess fond fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu tal-14 ta' Lulju 1981 sat-12 ta' Mejju 2021 kien kif isegwi:

[21] Vide paġna 12 tar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, a fol 66 tal-proċess

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1981	1986	€480.00
1987	1992	€580.00
1993	1998	€875.00
1999	2004	€1,400.00
2005	2010	€2,950.00
2011	2016	€4,450.00
2017	2021	€6,600.00

66. 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***[22], qalet illi:

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

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

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

67. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, jixhed **Simon Amato** illi, *"[F]i żmien li kien għadu ħaj il-Papa kienet għadha bil-lira Maltija ma kinitx ġiet riveduta kienet xi 36 Maltin fis-sena nafha jien. Imbagħad meta ġiet riveduta 2005 m'hiniex ċert xi ħaġa hekk konna nħallsu 185 fis-sena u [togħla] skont l-għoli tal-ħajja. Euros sorry, €185 fis-sena u tgħolli skont l-għoli tal-ħajja. [...] Issa l-aħħar li tajt [...] jidhirli rajt 20 jew 220 m'hiniex ċert xi ħaġa hekk ima l-aħħar li tajtha."*[23] Fl-affidavit tagħha[24], ir-rikorrenti **Maria Dolores Cassar** tikkonferma wkoll illi, *"Il-kera hi ftit iktar minn mitejn Ewro (€200) kull sena."* Minn dan jirriżulta illi għall-perjodu illi fih kienet mikrija l-proprjeta' in kwestjoni lil

---

[23] Xhieda ta' Simon Amato mogħtija *viva-voce* waqt is-seduta tat-2 ta' Lulju 2021, a fol 41 tal-proċess *et seq*

[24] Vide **Dok MDC** a fol 37 tal-proċess

Amato, il-kirja kienet bdiet madwar €84.00 fis-sena, żdiedet għal €185.00 mal-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u baqgħet tiżdied b'persentaġġ żgħir, sakemm laħqet l-ammont ta' xi mitejn Ewro (€200) fis-sena;

68. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrbet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha r-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti tikkunsidra illi r-rikorrenti saret proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond in kwestjoni fl-**14 ta' Lulju 1981,** u, mal-mewt ta' żewġha fis-**6 ta' Frar 2019**, saret proprjetarja tal-intier. Għalkemm il-pussess tal-fond reġa' lura għand ir-rikorrenti fit-18 ta' Novembru 2021, effettivament ir-rikorrenti kellha r-rimedju illi tittermina l-kirja u tieħu lura l-pussess tal-fond in kwestjoni sa mill-**1 ta' Lulju 2019** ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta (illum imħassar bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021), meta Antoinette Amato, illi kienet il-persuna rikonoxxuta bħala inkwilina, ħarġet mill-fond in kwestjoni, u Simon Amato baqa' jirrisjedi fih waħdu;

69. L-Avukat tal-Istat jissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi fil-perjodu bejn l-14 ta' Lulju 1981 u s-6 ta' Frar 2019, ir-rikorrenti kienet proprjetarja biss ta' nofs indiviż, u li għaldaqstant kwalsiasi kumpens dovut lilha għal dan il-perjodu għandu jiġi ridott b'50%, *pro rata*. Din il-Qorti, iżda, ma taqbilx, u dan fid-dawl ta' dak illi ntqal fis-sentenza fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[25], ġie ritenut illi:

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

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

B'mod simili, fil-każ odjern ir-rikorrenti għandha wkoll jedd għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu ta' meta żewġha kien għadu ħaj. Dan b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi hija kienet il-werrieta universali ta' żewġha, il-proprjeta' kienet ġiet akkwistata fiż-żwieġ, u kwalsiasi kirja illi kienet tiġi perċepita kienet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwist;

70. In oltre, il-Qorti hawnhekk tinnota t-**tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat**, illi permezz tagħha jeċċepixxi illi safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti m'għandhiex tieħu kont tas-snin qabel l-1987, u cioe s-sena illi fiha ġie ratifikat id-dritt għal petizzjoni individwali. 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. Din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, u għalhekk **tilqa' t-tielet eċċezzjoni tiegħu, b'dana illi tiddikjara illi l-kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrenti għandu jiġi kalkulat biss sa mill-1 Mejju 1987, u dan irrispettivament mill-fatt illi r-rikorrenti kienet ilha proprjetarja ta' sehem mill-fond in kwestjoni sa mill-1981;**

71. 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)]

72. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandha tiġi kompensata r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[26]:

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

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

interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

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

73. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl ta' dak illi xehdu r-rikorrenti u Simon Amato, jiġi kkunsidrat illi:

    a. Il-kera perċepita mir-rikorrenti mis-sena 1987 sas-sena 2009 (qabel daħal fis-seħħ l-awment ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) kienet ta': € 83.88 (LM 36.00) fis-sena, u cioe **€1,929.24.** Il-Qorti tissenjala illi dan il-valur ma ġiex pruvat b'mod definittiv, iżda huwa l-valur indikat minn Simon Amato fix-xhieda tiegħu, u għalhekk sejra tistrieħ fuqu għall-fini ta' dawn il-kalkoli;

b. Il-kera perċepita mir-rikorrenti mis-sena 2010 sa 2019, considerando l-awmenti skont l-indiċi t'inflazzjoni ai termini tal-liġi, jidher illi kienet kif isegwi:

Sena	**Indiċi t'Inflazzjoni**	**Ammont ta' Kera Perċepita**
01 ta' Jannar 2010 sa 31 ta' Diċembru 2012	Mhux Applikabbli	€185.00
01 ta' Jannar 2013 sa 31 ta' Diċembru 2015	821.34 (2013)	€187.55
01 ta' Jannar 2016 sa 31 ta' Diċembru 2018	838.29 (2016)	€191.42
01 ta' Jannar 2019 sa 31 ta' Diċembru 2019	873.73 (2019)	€199.51
TOTAL		**€763.48**

Total perċepit mir-rikorrenti bejn l-2010 u l-2019 kien għalhekk ta' madwar **€763.48**, u dan, għal darb'oħra, skont dak illi ġie sostnut mir-rikorrenti u Simon Amato fix-xhieda tagħhom**;**

L-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti bejn 1987 u 2019 laħaq għalhekk it-total ta' €2,692.72;

c. Għalkemm Simon Amato jixhed illi kien għamel xi xogħol ta' manutenzjoni fil-proprjeta' in kwestjoni, ma nġabet l-ebda prova tal-valur ta' tali xogħol, u għalhekk huwa impossibbli għal din il-Qorti sabiex, minn jeddha, tagħti valur għal dan ix-xogħol;

d. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera kif isegwi:

Sena	Valur Lokatizju	Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti
1987 sa 1992	€580	€2,900
1993 sa 1998	€875	€4,375
1999 sa 2004	€1,400	€7,000
2005 sa 2010	€2,950	€14,750
2011 sa 2016	€4,450	€22,250
2017 sa 2019	€6,600	€13,200
TOTAL		**€64,475**

e. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€64,475 – **30% għall-interess ġenerali** = €45,132.50
€45,132.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €36,106
€36,106 – **€2,692.72 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€33,497.16</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u tletin elf, erba' mija u sebgħa u disgħin Ewro u sittax-il ċenteżmu (€33,497.16);**

74. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin.

G. L-Att XXIV tal-2021

75. Finalment, il-Qorti tagħmel referenza għall-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat illi jirrigwardaw l-Att XXIV tal-2021. Din il-Qorti tinnota illi, in konsiderazzjoni tal-fatt illi l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qed jiġu indagati sa Lulju tal-2019, u cioe **qabel** ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, l-emendi hekk introdotti fil-liġi ai termini tal-istess Att ma jsibux applikazzjoni fil-kawża odjerna. Għaldaqstant il-Qorti sejra **<u>tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat kif sollevati fir-risposta ulterjuri tiegħu datata 21 ta' Lulju 2021</u>**.

Decide

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

(i) **<u>Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u t-tielet talbiet rikorrenti</u>**, stante illi ġew sorvolati fil-mori tal-proċeduri odjerni;

(ii) **<u>Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni</u>** tal-Avukat tal-Istat;

(iii) **<u>Tilqa' *in parte* it-tieni eċċezzjoni</u>** tal-Avukat tal-Istat in kwantu tali eċċezzjoni tirreferi għall-fatt illi ma kellux jiġi kkunsidrat il-perjodu ta' kirja qabel l-14 ta' Lulju 1981, iżda **<u>tiċħad fil-kumplament l-istess eċċezzjoni</u>**;

(iv) **<u>Tilqa' *in parte* ir-raba' eċċezzjoni</u>** tal-Avukat tal-Istat in kwantu tali eċċezzjoni tirreferi għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda **<u>tiċħad l-istess eċċezzjoni</u>** in kwantu tirreferi għall-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, u konsegwentement

(v) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat in kwantu din tirrigwarda l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u **tiċħad fil-kumplament l-istess eċċezzjoni**, biex b'hekk

(vi) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti** u tiddikjara illi:

a. Ir-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha qua proprjetarja kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, limitatament f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, iżda **tiċħad l-istess talba** in kwantu tali talba tirrigwarda l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u li

b. Ir-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha qua proprjetarja kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea f'dak illi jirrigwarda l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009;

(vii) Konsegwentement **tiċħad is-sitt, seba', tmien u disa' eċċezzjonijiet** tal-Avukat tal-Istat;

(viii) **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti** u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009;

(ix) **Tilqa' t-tielet eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi l-kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrenti għandu jiġi kalkulat sa mill-1 ta' Mejju 1987;

(x) **Tilqa' l-ħames talba rikorrenti** u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **€33,497.16** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **€3,000**, bl-imgħaxijiet legali ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

(xi) **<u>Tilqa' s-sitt talba rikorrenti</u>**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kollha, esklużi tal-intimati Antoinette u Simon Amato, għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur