QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA (ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Neville Camilleri
B.A., M.A. (Fin. Serv.), LL.D., Dip. Trib. Eccles. Melit.

Numru: 1

Rikors Numru 320/2021 NC

Virginia sive Yvonne Carabott u Josephine Busuttil

vs.

Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta

Illum it-tmienja (8) ta' Ġunju 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrenti Virginia sive Yvonne Carabott u Josephine Busuttil (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fit-12 ta' Mejju 2021 li jgħid hekk:

> *"1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond konsistenti f'dar bin-numru wieħed (1), qabel tnejn (2), fi Triq San Ġużepp, Ħal Safi;*

2. Illi kif jirriżulta mill-annessa dikjarazzjoni causa mortis Dok. A, l-imsemmi fond tħalla lir-rikorrenti b'legat mingħand Rosalia Mangion (ID 0416830M) permezz taż-żewġ testmenti tagħha fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar tas-7 ta' Ottubru 1999 u tat-23 ta' Mejju 2000; Rosalia Mangion mietet fis-6 ta' Novembru 2002;

3. Illi kif jirriżulta ukoll mill-istess Dok. A kif ukoll mill-ktieb tal-kera, kopja annessa Dok. B, l-imsemmi fond kien mikri lil Nazzareno sive Zaren Cachia (ID 0519340M) u lil martu Josephine Cachia (ID 1013444M)) versu kera ta' tletin lira Maltin fis-sena, jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera eventwalment għoliet ope legis (ara Dok. B);

4. Illi l-fond imsemmi kien u għadu jikkostitwixxi l-unika residenza ta' l-imsemmi Cachia, u għalhekk tali kirja hija protetta ai termini tal-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta; għaldaqstant sija r-rikorrenti sija l-awtriċi tagħhom batew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti sija mill-. Kostituzzjoni ta' Malta u sija mill-Konvenzjoni Ewropea, u għadhom ibatu minn tali ksur sa llum;

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap. 69 u ta' l-Att X ta' l-2009 in relazzjoni mal-kirja tal-fond tmienja u għoxrin (28), fi Triq il-Baruni, Żabbar[1] *irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ta' l-awtriċi tagħhom Rosalia Mangion, u dan ai termini tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-ewwel artiklu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta; u*

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tiddikjara l-inapplikabbilita' tal-Kap. 69 u ta' l-artikoli rilevanti tal-Kap. 16, kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'Digriet tas-17 ta' Ġunju 2021 (*a fol.* 45) fis-sens illi l-indirizz ġie jaqra: *"fond konsistenti f'dar bin-numru wieħed (1), qabel tnejn (2), fi Triq San Ġużepp, Ħal Safi"*.

rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat l-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 38 *et seq.*) ippreżentata fl-1 ta' Ġunju 2021 fejn jingħad hekk:

"Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiġu miksura, fil-konfront tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom issalvagwardjati permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan billi qiegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta' li tagħha huma sidien;

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jikkjarifikaw abbażi ta' liema propjeta' qiegħdin jagħmlu din l-azzjoni stante li l-fond imsemmi fit-talba u dak imsemmi fil-premessi ma jikkombaċux;*

2. *Illi in linea preliminari, stante li din l-azzjoni hi waħda li tfittex li tissalvagwardja u anke tirrimedja fejn hemm nuqqas fit-tgawdija tad-drittijiet umani, r-rikorrenti la jistaw jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru s-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u ċioe' qabel l-2002 u anqas jittentaw jilmentaw għan-nom ta' persuna llum mejta. Madankollu r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod konkret meta bdiet il-kirja tal-intimati Cachia;*

3. *Illi preliminarjament ukoll u in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti hija irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-*

istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

4. *llli in linea preliminari wkoll, l-esponenti jeċepixxi n-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';*

5. *Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6. *Illi b'referenza lejn l-ewwel talba, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

7. *llli dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal-fondi;*

8. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

9. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-*

promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

11. *Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

12. *Illi b'referenza lejn it-tieni talba din għandha tiġi miċħuda;*

13. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti. Di piu' bl-introduzzjoni tal-Att XXIV of 2021 il-leġislatur introduċa mekkaniżmu li jipprovdi rimedju għar-rikorrenti;*

14. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u għal kull kwalunkwe każ, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti

> *għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."*

Rat id-dokumenti eżebiti u l-atti proċesswali kollha ta' dan il-każ.

Rat illi, fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2021 (*a fol.* 45), il-Qorti nnominat lil Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1987 'il quddiem.

Rat ir-rapport (*a fol.* 148 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fid-19 ta' Ottubru 2021 u li ġie maħluf fid-19 ta' Novembru 2021.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 170 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrenti fil-11 ta' Frar 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 183 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fil-11 ta' Marzu 2022.

Semgħet, fis-seduta tad-29 ta' Marzu 2022, is-sottomissjonijiet ulterjuri (*a fol.* 191 *et seq.*) da parte tal-konsulenti legali tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti ser tibda billi tagħmel riferenza għax-xiehda u għad-dokumenti saljenti li ġew mismugħa u preżentati tul il-mori tal-proċeduri odjerni.

Illi, fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2021, xehed **Nazzareno Cachia** (*a fol.* 71 *et seq.*) fejn spjega li huwa ilu joqgħod fil-fond bin-numru 1, Triq San Ġużepp, Ħal Safi mis-sena 1965. Jgħid li kien kera l-fond imsemmi minn għand Ġanni Mangion u jgħid li Rosalia Mangion hija t-tifla ta' Ġanni Mangion. Jixhed li kien iħallas is-somma ta' tmienja u għoxrin lira Maltin (Lm28.00) fis-sena f'żewġ pagamenti ta' erbatax il-lira Maltin (Lm14.00) il-wieħed (wieħed kull sitt xhur). Jgħid li wara li miet Ġanni Mangion bdiet tiġbor il-kera bintu Rosalia u dam iħallasha sakemm mietet u wara beda jħallas lis-sidien il-ġodda u jsemmi lil Yvonne Carabott.

In kontro-eżami jgħid li mhux dejjem ġie aċċettat il-ħlas tal-kera minħabba li Ġanni Mangion ried iżid il-kera u nfetħu proċeduri ġudizzjarji dwar dan. Jgħid li la Ġanni Mangion, la Rosalia u anqas Yvonne Carabott qatt ma qalulu biex jitlaq mill-post.

In ri-eżami ġie muri Dok. "B" (*a fol.* 6 *et seq.)* u kkonferma li dan huwa l-ktieb tal-kera.

Illi, fis-seduta tas-27 ta' Settembru 2021, xehed ukoll **Savio Borg** (*a fol.* 75 *et seq.*) fejn billi jgħid li huwa responsabbli mix-xogħol tal-Qorti u l-*Party Financing Act* fl-Uffiċju Elettorali. Jixhed li ġie mħarrek sabiex jippreżenta numru ta' dokumenti li ġew immarkati bħala Dok. "SB 1" (*a fol.* 77 *et seq.*). Jgħid li fil-fond in kwistjoni li jinsab fi Triq San Ġużepp, Ħal Safi kien hemm joqgħodu s-segwenti:

- minn Frar 1987 sa April 1990 kien hemm Carmen Cachia, Josephine Cachia u Nazzareno Cachia;

- minn April 1991 sa April 1992 kien hemm Josephine Cachia u Nazzareno Cachia;

- minn April 1993 sa April 2001 kien hemm Josephine Cachia, Nazzareno Cachia u Norbert Cachia; u

- minn Ottubru 2001 sa April 2021 kien hemm Josephine Cachia, Nazzareno Cachia u Norbert Cachia.

Illi, fid-29 ta' Ottubru 2021, ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrenti **Josephine Busuttil** (*a fol.* 118) fejn qalet li oħtha u hija wirtu d-dar bin-numru wieħed (1), qabel tnejn (2), fi Triq San Ġużepp, Ħal Safi minn għand iz-zija tagħhom Rosalia [Rosaria] Mangion. Tgħid li din iz-zija kienet xebba u ma kellhiex tfal u ħallietilhom id-dar b'legat permezz ta' testment tas-7 ta' Ottubru 1999 u li wara dan it-testment iz-zija għamlet testment ieħor fit-23 ta' Mejju 2000 imma l-legat baqa' kif kien. Tispjega li mir-riċerki li saru rriżulta li z-zija kienet wirtet din id-dar minn għand iz-zija tagħha Esther Cutajar li kienet ukoll xebba u kienet tgħix magħha. Eżebiet it-testment taz-

zija taz-zija li sar fl-14 ta' Ġunju 1964, liema testment ġiet immarkat bħala Dok. "H" (*a fol.* 122 *et seq.*). Tispjega li mir-riċerki rriżulta li z-zija Esther wirtet biss kwota mill-post u li xtrat il-bqija tal-kwoti tal-post minn għand familjari tagħha. Tgħid li dan jirriżulta minn kuntratt (Dok. "I" – *a fol.* 124 *et seq.*) tal-25 ta' Novembru 1958 fl-atti tan-Nutar Joseph Vella. Tispjega li meta fis-sena 1965 Nazzareno Cachia kera l-fond minn għand in-nannu tagħha Ġanni Mangion (ċioé missier Rosalia), in-nannu Ġanni kien qed jaġixxi bħala prokuratur ta' Rosalia peress li l-post qatt ma kien tiegħu. Tgħid li mis-sena 1965 Rosalia bdiet tirċievi l-kera tal-fond permezz ta' missierha u li mis-sena 1973 Rosalia bdiet tiġbru personalment wara li missierha miet (Dok. "J" - *a fol.* 142).

Ikkunsidrat

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti proċesswali jirriżulta s-segwenti:

- permezz ta' testment (Dok. "C" – *a fol.* 48 *et seq.*) tas-7 ta' Ottubru 1999, preċiżament fis-Sitt Artikolu tiegħu, Rosalia Mangion ħalliet liż-żewġ rikorrenti Virginia Carabott u Josephine Busuttil b'titolu ta' legat il-fond bin-numru wieħed (1), ġia numru tnejn (2), li jinsab f'St. Joseph Street ġewwa Ħal Safi;

- Rosalia Mangion wirtet il-fond hawn fuq imsemmi minn għand Esther Cutajar permezz ta' testment (Dok. "H" – *a fol.* 122 *et seq.*) tal-14 ta' Ġunju 1964;

- Esther Cutajar wirtet parti mill-fond in kwistjoni waqt li xtrat il-porzjonijiet l-oħra;

- il-fond *de quo* nkera lil Nazzareno Cachia fis-sena 1965 li fid-depożizzjoni tiegħu jgħid li kien iħallas is-somma ta' tmienja u għoxrin lira Maltin (Lm28.00) fis-sena. Mill-irċevuti (Dok. "B" – *a fol.* 6 *et seq.*) li hemm annessi mar-Rikors Kostituzzjonali jirriżultaw ammonti oħra fi snin differenti.

Illi qabel il-Qorti tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti hekk kif kontenuti fir-Rikors Kostituzzjonali tagħhom, il-Qorti tinnota li fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2021 (*a fol.* 45), l-intimat Avukat tal-Istat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu u b'hekk il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

L-Ewwel (1) Talba:

Illi permezz ta' l-ewwel talba r-rikorrenti jitolbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li b'applikazzjoni ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' Att X tal-2009 il-kuntratt ta' kirja tal-fond llum bin-numru wieħed (1), fi Triq San Ġużepp, Ħal Safi rriżulta fi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u ta' Rosalia Mangion u dan *ai termini* ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Filwaqt li Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrigwarda "Protezzjoni minn privazzjoni ta' proprjeta' bla kumpens", l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirrigwarda "Il-protezzjoni tal-proprjeta'".

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb billi jeċċepixxi, fost l-oħrajn, is-segwenti:

- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax in vista ta' dak li jipprovdi Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni;
- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għal każ in kwistjoni *stante* li ma sarx teħid forzuż;
- Ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li għamel l-Istat Malti huwa li rregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni;
- Ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel huma saru s-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni.

<u>Ksur ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>
Illi l-Qorti ser tgħaddi sabiex tistħarreġ l-eċċezzjoni dwar l-applikabilita' ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta in vista ta' dak li jipprovdi Artikolu 47(9) ta' l-istess Kostituzzjoni.

Illi Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

> "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) 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;
>
> (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-proprjeta'; 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."

Illi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) ġiet promulgata fis-sena 1931 u għalhekk tgawdi mill-protezzjoni li tagħtiha l-Kostituzzjoni ta' Malta. Minn naħa l-oħra, Att X tal-2009 imsemmi mir-rikorrenti żgur li ma jaqax taħt waħda mill-eċċezzjonijiet maħsuba taħt Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li jtejjeb il-pożizzjoni tas-sid.

Illi dan l-aħħar punt huwa suffragat ukoll minn din il-Qorti diversament preseduta f'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2020 bl-ismijiet **Simone Galea et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 92/2019) fejn ingħad hekk:

> "Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi 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. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta' żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta' kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi l-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b'mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista' jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art. 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f'determinati ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista' jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta' talli jservu sabiex jistabilixxu *cut off date* u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista' tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissodisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b'ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma' dak li kien diga' impost bil-Kap. 69."

Illi b'hekk il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienu *saved* bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta'

Malta. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement il-Qorti ser tiċħad it-talba tar-rikorrenti sa fejn din hija msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ksur ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta

Illi ser issia tistħarreġ jekk Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jiksrux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta li hija l-bażi legali l-oħra tal-azzjoni tar-rikorrenti.

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi s-segwenti

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet 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."

Illi l-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47045/06) fejn ġie spjegat is-segwenti:

> "50. As the Court has stated on a number of occasions, Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects

it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, *James and Others v. the United Kingdom*, judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, § 37; *Beyeler v. Italy* [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I; and *Saliba v. Malta*, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005)".

Illi b'hekk ifisser li fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk il-miżuri li ġew adottati f'dan il-kuntest kienux isegwu t-tliet punti stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u li ġew spjegati b'mod tajjeb fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020), fejn il-Qorti diversament preseduta saħqet is-segwenti:

"Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioé illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'."

Illi l-Qorti sejra tisħarreġ dawn il-prinċipji separatament.

- Il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali:

Illi dan il-prinċipju ġie spjegat f'diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Jannar 2000 fl-ismijiet **Beyeler v. Italy** (Numru 33202/96) fejn il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat is-segwenti:

"108. The Court reiterates that an essential condition for an interference to be deemed compatible with Article 1 of Protocol No. 1 is that it should be lawful. "[T]he first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful" (see *Iatridis* cited above, § 58). The Court has limited power, however, to review compliance with domestic law (see the Håkansson and Sturesson v. Sweden judgment of 21 February 1990, Series A no. 171-A, p. 16, § 47), especially as there is nothing in the instant case from which it can conclude that the Italian authorities applied the legal provisions in question manifestly erroneously or so as to reach arbitrary conclusions (see, *mutatis mutandis*, the Tre Traktörer AB v. Sweden judgment of 7 July 1989, Series A no. 159, pp. 22-23, § 58). In that connection the Court also observes that the applicant's allegations of non-compliance with the procedure set forth in Article 67 of Royal Decree no. 363 of 1913 (see paragraph 81 above) do not appear to be relevant, since that provision refers to public-interest declarations made prior to expropriations effected in accordance with a procedure analogous to that provided for in Law no. 2359 of 1865, and not to declarations that a work is of interest for the artistic heritage of the nation, which are dealt with in section 3 of Law no. 1089 of 1939.

109. However, the principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law be sufficiently accessible, precise and foreseeable (see the Hentrich v. France judgment of 22 September 1994, Series A no. 296-A, pp. 19-20, § 42, and the Lithgow and Others judgment cited above, p. 47, § 110). The Court observes that in certain respects the statute lacks clarity, particularly in that it leaves open the time-limit for the exercise of a right of pre-emption in the event of an incomplete declaration without, however, indicating how such an omission can subsequently be rectified. Indeed, this seems to have been implicitly acknowledged by the

> Court of Cassation in its judgment of 16 November 1995 (see paragraph 63 above). That factor alone cannot, however, lead to the conclusion that the interference in question was unforeseeable or arbitrary and therefore incompatible with the principle of lawfulness.
>
> 110. The Court is, nonetheless, required to verify that the manner in which domestic law is interpreted and applied – even where the requirements have been complied with – does not entail consequences at variance with the Convention standards. From that stance, the element of uncertainty in the statute and the considerable latitude it affords the authorities are material considerations to be taken into account in determining whether the measure complained of struck a fair balance."

Illi l-Qorti ma għandhiex dubju li dan il-prinċipju ġie sodisfatt mill-awtoritajiet Maltin. Ibda bil-fatt, mhux kontestat mill-partijiet, li s-sitwazzjoni li qed jiffaċċjaw hija riżultat ta' liġi, liema liġi tista' u tista' ma tkunx ġusta, imma dejjem liġi tibqa' b'dana illi l-liġi hija ċara aċċessibbli.

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, m'hemmx dubju li l-prinċipju in eżami, u ċioé li l-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali, ġie sodisfatt.

- <u>L-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu</u>:

Illi f'dan ir-rigward l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li r-regolament in kwistjoni jservi l-ġid komuni u li jinkwadra bħala miżura leġittima.

Illi l-Qorti tikkunsidra li l-iskop oriġinali ta' dawn il-liġijiet (u meħud in konsiderazzjoni ż-żmien li fihom ġew promulgati) kien il-ħtieġa li tiġi pprovduta akkomodazzjoni li għandha natura soċjali. Minkejja dan, mal-mogħdija taż-żminijiet u mal-progress soċjali li sar tul dawn l-istess żminijiet ġara li dawn il-liġijiet kisbu natura li ma baqgħetx proporzjonata ma' l-għanijiet oriġinali li ried jikseb il-leġislatur.

Illi fil-verżjoni tal-31 ta' Awwissu 2021 tal-**Guide on Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights** ġie imfisser is-segwenti:

> "289. The Court found it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, and that it would respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation (James and Others v. the United Kingdom, § 46). It held that the alleviation of social injustice in housing was a legitimate aim as pursued by the Leasehold Reform Act, which fell within the legislature's margin of appreciation."

Illi f'kuntest simili, għalkemm f'rigward ta' Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-kawża fl-ismijiet **Cassar v. Malta** (Numru 50570/13) mogħtija fit-30 ta' Jannar 2018, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fissret is-segwenti:

> "51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in *Amato Gauci* (cited above, § 53-54).
>
> 52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.
>
> 53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see *Amato Gauci*, cited above, § 55, and *Anthony Aquilina*, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see *Anthony Aquilina*, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial

> situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure".

Illi fil-kuntest ta' dak li għadu kemm ingħad jirrizulta li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jippromulga liġijiet intiżi sabiex jipproteġu dak li huwa l-qafas soċjali u, fil-fehma tal-Qorti, l-intenzjoni tal-liġi li qiegħda tiġi kkontestata kien proprju dak li jipproteġi saff partikolari tas-soċjeta'. B'hekk isegwi li anke l-prinċipju in eżami ġie wkoll sodisfatt.

- <u>Il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'</u>:

Illi minkejja li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa ħafna sabiex jilleġisla b'mod li jikseb għanijiet soċjali, huwa ma jistax jirfes id-drittijiet tas-sidien tal-fondi mikrija. B'hekk l-Istat irid dejjem jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali li jrid jilħaq u d-dritt tas-sidien u jekk l-Istat jonqos milli joħloq dan il-bilanċ irid iġorr ir-responsabilita' ta' dan in-nuqqas!

Illi fis-sentenza **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47045/06) li diġa saret riferenza għaliha aktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

> "56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see *Sporrong and Lönnroth* cited above, §§ 69-74, and *Brumărescu v. Romania* [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited above, § 50; *Mellacher and Others*, cited above, § 48, and *Spadea and Scalabrino v. Italy*, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see *Immobiliare Saffi v. Italy*, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and *Broniowski*, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the 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, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 223).

[...]

63. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225). 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 applicant's right of property".

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kwotat u tagħmlu tagħha u għalhekk hija tal-fehma li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta naqas milli jilħaq il-bilanċ li kellu l-obbligu jilħaq.

Illi dwar Att X tal-2009, il-Qorti hija tal-fehma li minkejja li dan kellu l-intenzjoni jtejjeb is-sitwazzjoni tas-sidien u f'ċertu każijiet huwa fil-fatt laħaq dan il-għan, il-leġislatur ma rnexxilux jikseb il-bilanċ aħħari rikjest f'dan il-kuntest. F'dan ir-rigward, il-Qorti tirreferi għal sentenza mogħtija fl-20 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Wismayer Holdings Limited ġja A.C.I.T. Company Limited vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 32/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta rriteniet is-segwenti:

"70. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et**, fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħux ikunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €215 fis-sena, b'mod li għadu l-bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

71. Fil-każ suċitat ingħad:

"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni".

72. Fis-sentenza reċenti tal-Qorti Ewropea **Aquilina vs Malta** – 40246/18 tad-9 ta' Ġunju 2020 intqal is-segwenti:

*"However, the Court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property…….."(See, for example, **Anthony Aquilina vs Malta** no. 3851/12, § 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci & others vs Malta**, 31454/12, § 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above § 62).""*

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ingħad u b'hekk isegwi li anqas Att X tal-2009 ma kien suffiċjenti li jindirizza l-iżbilanċ li nħoloq kontra s-sidien mal-mogħdija taż-żminijiet.

Illi l-Qorti tinnota wkoll li riċentement l-Istat ipprova jindirizza din il-kwistjoni billi, permezz ta' Att XXIV tal-2021, implementa numru ta' miżuri bl-għan li jibbilanċjaw in-nuqqas ta' proporzjon. Il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda fil-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fuq is-suq u ċ-ċirkostanzi li fihom is-sid jista' jieħu

pussess tal-fond li huwa mikri jindirizzaw żewġ punti kruċjali u li għalhekk l-iżbilanċ li sar riferenza għalih jidher li ġie ndirizzat. B'hekk il-Qorti ser tillimita t-terminu ta'danni li soffrew is-sidien sa meta daħal fis seħħ l-imsemmi Att XXIV.

Illi, in segwitu ta' dak kollu li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' t-talba tar-rikorrenti sa fejn din hija msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta (qabel ma' daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021) u Att X tal-2009 fil-kuntest tal-kirja fil-kawża odjerna rriżulta fi ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti.

It-Tieni (2) Talba:
Illi permezz ta' din it-talba ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li tiġi dikjarata l-inapplikabilita' ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ta' l-artikoli rilevanti tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti jitolbu wkoll li l-Avukat ta' l-Istat jiġi kkundannat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji flimkien ma' interessi kumpensattivi li jiġu likwidati mill-Qorti.

Inapplikabilita' ta' Kapitolu 69 u ta' l-artikoli rilevanti tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta
Illi l-Qorti ser tibda billi tiddetermina l-ewwel parti tat-talba u ċioé il-parti fejn r-rikorrenti qegħdin jitolbu li tiġi ddikjarata l-inapplikabilita' tal-liġijiet imsemmija. Fi kliem ieħor, id-dikjarazzjoni tal-Qorti trid twassal għat-terminazzjoni tal-kirja ġialadarba ma hemmx skop ieħor għal tali dikjarazzjoni.

Illi, fir-rigward din il-parti tat-talba, l-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li din il-mansjoni ma għadhiex fil-kompetenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġialadarba tali mansjoni saret kompetenza ta' organu ġuridiku ieħor.

Illi l-Qorti tinnota li l-unika intimat fil-kawża odjerna huwa l-Avukat tal-Istat u konsegwentement kwalsiasi dikjarazzjoni li hija sejra tagħti ma torbotx fuq il-kerrej *stante* li ma huwiex parti fil-kawża.

Illi l-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Carmel Mizzi et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 13/20), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "[...] tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeċiedi dwar żgumbrament ta' fond li l-inkwilini tiegħu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u ċioé l-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad dik il-parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti relatata mal-iżgumbrament."

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u b'hekk taqbel ukoll ma' dak li qal l-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward. B'hekk il-Qorti ser tiċħad din il-parti tat-talba in eżami.

<u>Likwidazzjoni ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji u imgħax kompensattiv</u>

Illi l-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkwantifika d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'dan illi l-Qorti tirreferi għar-rapport (*a fol.* 148 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea. Il-Qorti tinnota li fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2021 (*a fol.* 168), il-konsulenti legali tal-partijiet straħu fuq il-kontenut tar-rapport tal-Perit Tekniku. Da parte tagħha, il-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, ser tistrieħ fuq ir-rapport tagħha u b'hekk sejra tibbaża fuq dak li pprovdiet il-Perit Tekniku dwar il-likwidazzjoni ta' danni.

Illi, dwar il-likwidazzjoni ta' danni, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi ta' qabel ma huma saru sidien u lanqas ma jistgħu jilmentaw għan-nom ta' persuna mejta. Il-Qorti taqbel ma' dak li ngħad mill-Avukat tal-Istat u dwar dan il-punt il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Marianne Zammit vs. Joseph Cutajar et** (Numru 33/19/1), fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri."

Illi, fir-rigward tal-każ odjern, mit-testment (Dok. "C" – *a fol.* 48 *et seq.*) tas-7 ta' Ottubru 1999 jirriżulta li r-rikorrenti ma kienux l-eredi universali ta' Rosalia Mangion u konsegwentement, b'applikazzjoni ta' dak li ġie kwotat hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' l-eċċezzjoni hekk kif imressqa mill-Avukat tal-Istat b'dana illi ser tikkunsidra l-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti mid-data tal-mewt ta' l-istess Rosalia Mangion hekk kif indikat fiċ-ċertifikat tal-mewt tagħha (Dok. "E" – *a fol.* 57) u ċioé mis-6 ta' Novembru 2002.

Illi stante li l-Qorti hija tal-fehma li l-possibbilita' lis-sidien jiksbu lura l-fond tagħhom ġiet imtejba permezz ta' Att XXIV tal-2021, b'hekk il-Qorti ser tieqaf bil-konteġġi tagħha fid-data meta daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioé fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppproponiet żewġ metodi ta' kalkolu iżda fil-konklużjonijiet tagħha hija ssuġġeriet li wieħed għandu joqgħod fuq metodu wieħed partikolari u l-Qorti ser tistrieħ fuq il-metodu li użat l-istess Perit Tekniku. Il-Qorti, wara li ħadet konjizzjoni tar-rapport mhejji mill-Perit Tekniku, jirriżultalha li l-kirjiet dovuti lis-sidien matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mis-6 ta' Novembru 2002	€316.44
2003	€2,100
2004	€2,100
2005	€2,100
2006	€2,100
2007	€3,000
2008	€3,000
2009	€3,000
2010	€3,000
2011	€3,000
2012	€3,300
2013	€3,300
2014	€3,300
2015	€3,300
2016	€3,300
2017	€5,040
2018	€5,040
2019	€5,040
2020	€5,040
sat-28 ta' Mejju 2021	€2,432.88
Total	**€62,809.32**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għal sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (Numru 14013/19) fejn ingħad hekk:

> "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.

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)."

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €62,809.32 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €35,173.22 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati iktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mis-6 ta' Novembru 2002	€10.53
2003	€69.88
2004	€69.88
2005	€69.88
2006	€69.88
2007	€69.88
2008	€69.94
2009	€70
2010	€186
2011	€186
2012	€186
2013	€191.75
2014	€197.50
2015	€197.50
2016	€203.12
2017	€203.12
2018	€203.56
2019	€212
2020	€210
sat-28 ta' Mejju 2021[2]	€85.15
Total	**€2761.57**

[2] Peress li ma ġietx ippreżentata riċevuta għas-sena 2021, il-Qorti kkunsidrat li l-ammont li tħallas kien l-istess bħas-sena 2020.

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €35,173.22 irid jitnaqqas l-ammont ta' €2,761.57 li jħalli bilanċ ta' **€32,411.65**.

Illi fis-sentenza **CAUCHI v. MALTA** (Numru 14013/19) imsemmija iktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem allokat ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi, liema interessi qed jintalbu wkoll mir-rikorrenti. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna hekk kif spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Grech vs. Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta' Marzu 2022 (Numru 235/2019), fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:
>
> > "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.""

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi u għalhekk din il-parti tat-talba tar-rikorrenti ser tiġi miċħuda.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrenti jitolbu wkoll danni non-pekunjarji. Indipendentement mid-danni pekunjarji li

jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqhom jirċievu wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €3,000 u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni, l-ammont ta' danni pekunarji sofferti mir-rikorrenti u l-passivita' tagħhom għal numru ta' snin. Dan l-ammont non-pekunjarju qed jingħata għaliex ir-rikorrenti kienu sprovvisti minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw il-lanjanzi tagħhom u kienu kostretti jirrikorru għal proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' in parti t-talba tar-rikorrenti sa fejn din tirrigwarda l-likwidazzjoni ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti tkun dik fl-ammont komplessiv ta' **€35,411.65** (€32,411.65 + €3,000).

Decide

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li din ġiet irtirata fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2021;

2. Tilqa' it-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba' (4) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

4. Tiċħad limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti sa fejn din hija msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

5. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti sa fejn din hija msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kapitolu 319

tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Att X tal-2009 fil-kuntest tal-kirja odjerna rriżulta fi ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti;

3. Tiċħad limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti fejn jintalab li tingħata ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament l-ksur hawn fuq imsemmi u tiċħad ukoll il-likwidazzjoni u ordni ta' ħlas ta' imgħaxijiet kumpensattivi;

4. Tilqa' limitatament it-tieni (2) talba tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza u fejn din tirrigwarda l-għoti ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji, tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €32,411.65 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €3,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamsa u tletin elf, erba' mija u ħdax il-Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€35,411.65) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur