PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **375/2021 AD**

CARMEL SIVE CHARLES (KI 94852M) U JOSEPHINE (KI 285249M) KONJUĠI MIFSUD

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U ROSE MARIE GARZIA (KI 344850M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 23 ta' Settembru 2022

Il-Qorti:

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

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2021, l-atturi **<u>Carmel sive Charles u Josephine konjuġi Mifsud</u>** ippremettew:

   a. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia l-appartament internament innumerat erbgħa (4) fil-blokka t'appartamenti magħrufa bħala Paula Flats, Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex (*"il-fond"*);

   b. Illi dan il-fond kien akkwistat mir-rikorrenti mingħand is-soċjeta' Gasan Properties Limited, u dan permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini datat it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 1996 (vide **Dok A**);

   c. Illi l-fond in kwistjoni kien inkera lil Carmelo Garcia, illum defunt, mill-aventi kawża tar-rikorrenti, is-soċjeta' Gasan Properties Limited, permezz ta' skrittura datata t-tmienja (8) t'Awwissu 1986 għal perjodu ta' ħmistax-il (15) sena dekorribbli mis-sitta (6) t'Awwissu tal-istess sena, bil-kera ta' tliet mitt Lira Maltija (LM 300) fis-sena (**Dok B**). Illi wara l-mewt ta' Carmelo Garcia, martu l-intimata Rose Mari Garzia baqgħet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni sal-ġurnata preżenti;

   d. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat anness mar-rikors promotur bħala **Dok Ċ**;

   e. Illi fil-preżent, l-intimata Garzia tħallas mitejn u wieħed u disgħin Ewro (€291) kera kull tliet (3) xhur bil-quddiem, u għalhekk il-kera tammonta għal elf, mija, erbgħa u sittin Ewro (€1,164) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-

disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet at' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

f. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Garzia bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proprozjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi, u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

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

h. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Art 6 tal-Konvenzjoni Ewrpoea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust li jirrifletti l-valur tas-suq illum, u dana minħabba l-limiti imposti permezz tal-Art 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

i. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci vs Malta*** (no. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***Lindheim and Others vs Norway*** (no. 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** (no 1046/2012) deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; ***Anthony Debono vs Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** (Ref Nru 22/2019) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019;

j. Illi ġialadarba r-rikorrenti qegħdin isofru minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem, huwa ċar illi hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proprozjonalita', u dan kif ġie deċiż f'***Almeida Ferreira***

and Melo Ferreira vs Portugal (Nru 41696/07) nhar il-21 ta' Diċembru 2010;

k. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini, u wisq inqas ta' min qiegħed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwlin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' ai termini tat-tieni pargarafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

l. Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwestjoni għandu jkollu valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-Art 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

m. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet illi r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' deċiż fis-sentenzi suċitata aktar 'il fuq f'dan ir-rikors;

n. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha l-okkażjoni tikkummenta diversi drabi, f'każi li jirrigwardaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' tiegħu stess għal ħafna snin u versu kera miżera jammonta għal ksur tad-dritt in kwistjoni – vide ***Ghigo vs Malta*** u ***Fleri Soler et vs Malta***, it-tnejn deċiżi fis-26 ta' Settembru 2006;

o. Illi b'sentenza fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, deċiża fit-8 ta' Mejju mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Ref Nru 89/19 LM), din il-Qorti kif diversement presjeduta ddeċidiet illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża. L-istess ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** (Ref Nru 22/2019) fl-10 ta' Ottubru 2019 kif sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

p. Illi fil-kawża fl-ismijiet ***George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali*** deċiża minn dina l-Qorti nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata (ref Nru 39/18/FPD), dina l-Qorti, f'ċirkostanzi simili ferm għal dawk odjerni iżda fejn il-ksur lamentat isib l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti saħansitra ordnat lill-intimat Edgar Warrington jiżgombra l-fond in kwistjoni entro sitt (6) xhur mid-data tas-sentenza, bl-obbligu fuq l-istess intimat illi jħallas lir-rikorrenti kera ta' seba' mitt Ewro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti;

q. Illi in vista tal-każistika kollha suriferita, u in vista tal-fatt illi ċertament ma jeżisti ebda dubju illi r-rikorrenti qegħdin isofru leżjoni flagranti tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-istess għandha tagħmel din il-Qorti u oltre illi tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna ukoll l-iżgumbrament tal-intimata Garzia mill-fond de quo;

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

(a) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimata Garzia għall-fond ossia l-appartament internament enumerat erbgħa (4) fil-blokka ta' appartamenti magħrufa bħala Paula Flats, f'Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta' Xbiex, liema liġijiet jagħmluha impossibbli għar-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu;

(b) Tiddikjara u tiddeċiedi illi qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji xierqa fis-sitwazzjoni u b'mod partikolari billi tordna l-iżgumbrament tal-intimata Garzia mill-fond de quo;

(c) Tiddikjara illi l-intimata Rose Marie Garzia m'għandhiex tkompli tibbenefika mill-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġjiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti sabiex tibqa' tirrisjedi fil-fond;

(d) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta li ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni ai termini tal-Liġi;

(e) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;

(f) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta’ digriet mogħti nhar l-ewwel (1) ta’ Ġunju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta’ nhar it-Tlieta, ħmistax (15) 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 datata tmienja (8) ta’ Ġunju 2021, l-intimata **Rose Marie Garzia** eċċepiet:

   a. Illi preliminarjament l-okkju tal-kawża jsemmi kemm lir-rikorrent Carmel sive Charles Mifsud u lil Josephine Mifsud filwaqt illi r-rikors kostituzzjonali sar mill-attur Charles Mifsud waħdu, u għalhekk ir-rikorrent għandu jirregola ruħu u jġib prova wkoll ta’ min huwa s-sid tal-appartament in kwistjoni llum;

   b. Illi t-talbiet attriċi kollha huma manifestement infondati billi bħalissa l-kirja mertu tal-kawża mhix qed tiġġedded skont il-liġi kif dikjarat mir-rikorrenti fir-rikors kostituzzjonali tagħhom, iżda t-tiġdid sar skont il-kuntratt ta’ lokazzjoni tat-8 ta’ Awwissu 1986 (**Dok B** anness mar-rikors kostituzzjonali). Fil-fatt l-ewwel tiġdid kuntrattwali seħħ fis-7 ta’ Awwissu 2001 għal ħmistax-il sena skont il-klawżola tlieta (3) tal-kuntratt ta’ lokazzjoni fejn għoliet ukoll il-kera kif hemm pattwit, u fis-7 ta’ Awwissu 2016 seħħ tiġdid kuntrattwali ieħor skont il-kuntratt ta’ lokazzjoni għal ħmistax-il sena oħra sas-6 ta’ Awwissu 2031. Għalhekk meta nfetħet din il-kawża, l-aħħar tiġdid tal-kirja kienet saret skont il-kuntratt ta’ lokazzjoni, u mhux skont il-liġi, u għalhekk dak kollu dikjarat mir-rikorrenti huwa infondat u bl-ebda mod ma jista jingħad illi xi liġi qed tivvjola d-drittijiet fondamentali tagħhom;

   c. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, f’każ li din il-Qorti kellha tiċħad l-ewwel eċċezzjoni u ssib illi l-kirja qed tiġġedded skont il-liġi, din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-

setgħat kostituzzjonali tagħha billi r-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju bis-saħħa tal-provvedimenti tal-Att Numru XXIV tal-2021. Fil-fatt ir-rikorrenti ma jistgħux jissoktaw b'din il-kawża u jgħidu li huma qed ikollhom iġorru piż sproporzjonat ai fini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qabel ma jutilizzaw ir-rimedji disponibbli ai termini tal-Att Numru XXIV tal-2021;

d. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi kollha, in kwantu msejsa fuq it-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma infondati bil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn din il-Qorti billi jirriżulta mill-klawżola 22 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-8 ta' Awwissu 1986 (**Dok B** anness mar-rikors kostituzzjonali) stess illi l-fond mertu tal-kawża li fih ilha tirrisjedi l-intimata Garzia mis-sena 1986 huwa dekontrollat, u għalhekk huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta illi japplika għal fondi dekontrollati, u dan mhux qed jiġi attakkat permezz ta' dina l-kawża;

e. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti qed jaċċettaw il-kera mingħand l-intimata u għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu. Fil-fatt, l-aħħar ħlas tal-kera sar fil-11 ta' Mejju 2021, għall-perjodu 8 ta' Mejju 2021 sa 8 ta' Awwissu 2021, proprju fl-istess xahar meta nfetħet dina l-kawża;

f. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ *de quo*, ma jista jkun hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti (**Dok A** anness mar-rikors kostituzzjonali) illi huma xtraw l-appartament mertu tal-kawża u varji appartamenti oħra hekk kif kienu *"presently leased to third parties and said flats are effectively being transferred as so leased"*, u l-prezz imħallas mir-rikorrenti kien jirrifletti dan il-fatt. Apparti minn hekk, il-fond inkera mill-predeċesuri fit-titolu tar-rikorrenti fi żmien meta l-kontrolli fuq il-kera kienu diġa applikabbli, u l-predeċessuri fit-titolu tar-

rikorrenti ħasbu għal żidiet fil-kera billi pprovdew għal żidiet fil-kera skont il-perċentwali żieda fil-paga minima tul is-snin. Jirriżulta għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin effettivament jippruvaw jaħarbu minn kuntratt vinkolanti konkluż mill-predeċessuri fit-titolu tagħhom fejn il-kera tawmenta ruħha preċiżament skont dak miftiehem fil-kuntratt ta' lokazzjoni, liema lokazzjoni kienet tolqot il-proprjeta' mertu tal-kawża meta xtrawha fis-sena 1996. Għaldaqstant, fil-każ *de quo*, ma jista jkun hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

g. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, fil-każ *de quo* ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

h. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhux korrett dak dikjarat mir-rikorrenti illi l-kera attwali hija ta' €1,164 fis-sena, billi fis-7 ta' Awwissu 2016 il-kera saret €1,565 fis-sena skont dak pattwit fil-kuntratt ta' lokazzjoni u l-intimata Garzia għarrfet lir-rikorrenti b'dan il-fatt, u kienu biss ir-rikorrenti illi baqgħu jitolbu kera fis-somma ta' €1,164;

i. Illi in kwantu għat-tieni talba attriċi fejn ir-rikorrenti qed jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, din it-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda billi huwa ben risaput illi f'kawża ta' din ix-xorta dina l-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha ma tista qatt takkolji tali talba;

j. Illi għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda *in toto*;

k. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jitressqu skont il-liġi;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

6. B’risposta datata ħmistax (15) ta’ Ġunju 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. Illi in vena preliminari r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta’ din il-kawża u cioe ta’ 4, fil-blokka t’appartamenti magħrufa bħala Paula Flats, f’Capri Court, Triq Emm. Galizia, Ta’ Xbiex;

b. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta li skonthom qegħdin jiksrulhom id-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta’ imsemmija;

c. Illi l-intimat Avukat tal-Istat jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar ‘l isfel, l-ebda aġir tal-intimat Avukat tal-Istat ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li ġew elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

d. Illi fil-mertu, l-intimat Avukat tal-Istat josserva illi dan l-ilment kostituzzjonali mhux mistħoqq għaliex is-soċjeta’ rikorrenti kienet konsapevoli li l-fond kien soġġett għall-kirja taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta lura fl-1996. Għalhekk din il-Qorti għandha tixtarr il-kawża odjerna fid-dawl ta’ dawn l-istess fatti, u cioe l-konsapevolezza tar-rikorrenti. Fl-1996 ir-realta’ tal-effetti leġislattivi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kienu ilhom magħrufa, issa jekk safrattant ir-rikorrenti xorta waħda għażlu li jagħmlu eżerċizzju spekulattiv nonostante dak imsemmi, allura m’huwiex ġust li issa jippretendu kumpens u wisq anqas xi imgħax legali;

e. Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi l-inapplikabilita’ tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f’każ ta’ teħid forzuż tal-proprjeta’. Illi sabiex wieħed ikun jista’ jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta’. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-

individwu jibqa' sid tal-proprjeta', tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

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

g. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qed jipperċepixxu mhix kera sproporzjonata tenut kont ukoll tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti, u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

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 tisikrutinja 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*** rrikonoxxiet 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' Jannar 2017, qalet illi, *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

j. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġi preġudikat minħabba l-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. 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-okkupanta;

k. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-*White Paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

l. Illi magħdud ma' dan, fl-1 ta' Ġunju 2021, l-Att XXIV tal-2021 introduċa l-artikolu 4A fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali. Illi l-artikolu 4A japplika mingħajr preġudizzju għaż-żieda fil-kera taħt l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u introduċa l-possibilta' għas-sidien biex jiftħu proċeduri għall-awment fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni. Fil-bidu ta' dawn il-proċeduri, il-Bord huwa obbligat iwettaq test tal-mezzi, fejn il-kerrej ma jissodisfax l-imsemmi test tal-mezzi u wara l-Bord tkun ikkonsidrat ċertu provi u sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Bord jista' jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex jivvaka l-fond u l-Bord jista' jistipula kirja għal dak il-perjodu skont il-każ, din il-kirja tista' tmur oltre t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond. Għaldaqstant, taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju fil-liġi;

m. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din il-Qorti jidhrilhla li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

n. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

8. Wara li semgħet it-trattazzjoni tal-Avukat difensur tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-konvenuta waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Ġunju 2021 dwar l-andament tal-kawża in vista tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Garzia, din il-Qorti ordnat li l-istess eċċezzjonijiet jiġu deċiżi wara li jinstemgħu l-provi u jiġi trattat il-mertu;

9. Waqt l-istess seduta, ir-rikorrenti talbu illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni mis-sena 1996 sas-sena 2021. Din il-Qorti laqgħet it-talba, u nnominat lill-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku;

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta (3) ta' Novembru 2021, u debitament maħluf fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022;

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ta' Carmel sive Charles u Josephine konjuġi Mifsud datat tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja tal-kuntratt t'akkwist tal-fond in kwestjoni (**Dok A** a fol 7 *et seq* tal-proċess); (b) kopja tal-kuntratt ta' kera tal-fond in kwestjoni (**Dok B** a fol 15 *et seq* tal-proċess); u (ċ) kopja taċ-ċertifikat ta' dekontroll (**Dok Ċ** a fol 18 tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Rose Marie Garzia datata tmienja (8) ta' Ġunju 2021;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata ħmistax (15) ta' Ġunju 2021;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħmistax (15) ta' Ġunju 2021 fejn din il-Qorti ddeċidiet illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Garzia jiġu deċiżi wara li jinstemgħu l-provi u jiġi trattat il-mertu;

15. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħmistax (15) ta' Ġunju 2021, fejn inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni mis-sena 1996 sas-sena 2021;

16. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Carmel sive Charles Mifsud** preżentat permezz ta' nota datata sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2021, immarkat bħala **Dok CM1** a fol 41-42 tal-proċess;

17. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti ddikjaraw li salv dak li seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, huma ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

18. Rat l-affidavit tal-intimata **Rose Marie Garzia** preżentat permezz ta' nota waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2021, immarkat bħala **Dok RG** a fol 50 sa 52 tal-proċess, b'kopji tal-irċevuti tal-kera immarkati bħala **Dok RG1 sa RG3** annessi miegħu, a fol 53 sa 55 tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' **Carmel sive Charles Mifsud** mogħtija *viva-voce* waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Jannar 2022;

20. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Nicholas Mallia** a fol 61 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta (3) ta' Novembru 2021, u debitament maħluf minnu stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022;

21. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Mejju 2022, l-intimati ddikjaraw illi huma ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti datata sittax (16) ta' Ġunju 2022 a fol 85 *et seq* tal-proċess;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Avukat tal-Istat datata l-ewwel (1) t'Awwissu 2022 a fol 93 *et seq* tal-proċess;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimata Rose Marie Garzia datata l-ewwel (1) t'Awwissu 2022 a fol 105 *et seq* tal-proċess;

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

26. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-Intimata Garzia fl-ewwel paragrafu tar-risposti rispettivi tagħhom</u>

27. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-fond mertu tal-kawża;

28. Madanakollu, sussegwentement, fir-raba' paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid, *"Illi r-rikorrent prova t-titolu tiegħu fuq il-fond permezz tal-kuntratt anness mar-rikors promotur datat 23 ta' Mejju 1996 anness u mmarkat bħala Dok A mar-rikors promotur"*[1], b'dana illi jidher illi l-Avukat tal-Istat huwa sodisfatt bil-prova mressqa mir-rikorrenti;

29. Mill-banda l-oħra, l-intimata Garzia teċċepixxi fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha illi l-okkju tal-kawża jagħmel refrenza għall-konjuġi Mifsud, filwaqt illi r-rikors kostituzzjonali sar mill-attur Charles Mifsud waħdu, u għalhekk ir-rikorrenti kellhom jirregolaw ruħhom u jġibu prova ta' min huwa sid tal-appartament illum;

30. Din il-Qorti tinnota illi waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Ġunju 2021[2], intalbet mir-rikorrenti korrezzjoni fir-rikors Kostituzzjonali, b'dana illi ġie preċiżat illi r-rikors ġie ppreżentat għan-nom taż-żewġ rikorrenti bħala ko-proprjetarji tal-fond in kwestjoni. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-korrezzjoni relattiva. Fin-nota

[1] Vide par 4 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat a fol 93
[2] Vide verbal tas-seduta tal-15 ta' Ġunju 2021, a fol 28 tal-proċess

ta' sottomissjonijiet tagħha[3], l-intimata Garzia tirtira din l-eċċezzjoni a bażi tal-istess korrezzjoni;

31. Konsegwentement, din il-Qorti tikkonsidra illi dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet ġew sorvolati, u ser **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

B. Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fit-Tieni (2) Paragrafu tar-Risposta Tiegħu

32. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta illi skont ir-rikorrenti qed jiksrulhoom id-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprejta' imsemmija;

33. Din il-Qorti tissenjala illi filwaqt illi huwa minnu illi ma ġewx indikati proviżjonijiet speċfiċi mil-liġi, jirriżulta b'mod ċar illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma marbuta mal-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li jirregolaw il-kirjiet, u li jostakolaw il-possibilta' ta' ripresa tal-fond u jirregolaw il-kera illi tista' tkun dovuta lil proprjetarju ta' fond bħal dak in kwesjtoni. Dan huwa evidenti kemm mill-premessi tar-rikors kostituzzjonali, kif ukoll mir-referenza estensiva għal ġurisprudenza tal-Qrati nostrana u tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

34. Mingħajr preġudizzju għall-premess, din il-Qorti tagħmilha ċara illi hija tifhem illi in konsiderazzjoni tal-fatt illi r-rikors kostituzzjonali ġie preżentat fit-28 ta' Mejju 2021, it-talbiet ovvjament ma jirriflettux l-emendi illi saru għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021, illi daħal fis-seħħ preċiżament dakinhar illi ġie intavolat ir-rikors odjern. Filwaqt illi l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 sejrin jiġu indirizzati fid-dettal aktar 'il quddiem, din il-Qorti tifhem illi l-ilmenti tar-rikorrenti jindirizzaw il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u konsegwentement ma jinkludux referenzi għall-

[3] Vide paġna 3 tan-nota ta' sottomissjonijiet relattiva, a fol 107 tal-proċess

provvedimenti tal-liġi illi daħlu u/jew ġew emendati per kawża tal-Att XXIV tal-2021;

35. In vista tas-suespost, u in konsiderazzjoni wkoll ta' dak ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta meta rinfaċċjata b'eċċezzjoni ta' din ix-xorta[4], din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu.

C. L-Eċċezzjoni sollevata mill-Intimata Garzia fir-Raba' (4) Paragrafu tar-risposta tagħha

36. Fir-raba' (4) paragrafu (erronjament indikat bħala t-tieni paragrafu bin-numru 3) tar-risposta tagħha għar-rikors promotur, l-intimata Garzia teċċepixxi illi l-fond mertu tal-kawża huwa fond dekontrollat, u huwa għalhekk il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta illi huwa applikabbli għall-każ odjern, u cioe Kapitolu fil-Liġi illi mhux qed jiġi attakkat permezz ta' dina l-kawża;

37. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ressqu provi kontrastanti f'dan ir-rigward. Fuq naħa waħda, fil-kuntratt oriġinali ta' kera datat tmienja (8) t'Awwissu 1986 anness mar-rikors promotur bħala **Dok B**[5], preċiżament fil-klawsola numru 22, hemm indikat illi, *"For all good intents and purposes it is hereby declared that the premises leased are decontrolled."* Min-naħa l-oħra, **Dok C**[6] huwa ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office fejn ġie dikjarat b'mod ċar illi, *"no decontrol of the apartment bearing **number 4, forming part of Capri Court, formerly Gasan Court** and loacted in **Emanuel Galizia Street, formerly a new unnamed street abutting onto Princess***

[4] Ara, *inter alia*, Rik Kost 314/2020, ***Catherine Cauchi vs Anthony Seychell et***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Onor Imħ Ian Spiteri Bailey, 30 ta' Mejju 2022 (in ġudikat); Rik Kost 275/2020, ***Rita Portetlli vs Rita Attard et***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Onor Imħ Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); Rik Kost 125/2018, ***Joseph Micallef et vs Avukat Ġenerali et***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Onor Imħ Anna Felice, 01 ta' Lulju 2020 (in ġudikat)
[5] A fol 15 *et seq* tal-proċess
[6] Anness mar-rikors promotur a fol 18 tal-proċess

***Margaret Street, Ta' Xbiex** took place".* Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Carmel sive Charles Mifsud** jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi, *"l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat"*[7], a bażi taċ-ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office u anness mar-rikors promotur;

38. Rinfaċċjata b'żewġ verżjonijiet kontrastanti, anke jekk it-tnejn imressqa mill-istess parti fil-kawża, din il-Qorti hija tal-fehma illi, a bażi tal-prinċipju ta' bilanċ ta' probabbiltajiet, iċ-ċertfikat maħruġ mill-Land Valuation Office għandu valur probatorju aktar f'saħħtu, u dan tenut kont illi huwa dokument uffiċjali. Din il-Qorti ma tarax illi għandha xi raġuni għalfejn tiddubita l-awtentiċita' tad-dokument, u konsegwentement għalhekk sejra tikkonsidra l-fond in kwestjoni bħala **fond mhux dekontrollat** illi għalih huwa applikabbli l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

39. L-eċċezzjoni relattiva sollevata mill-intimata Garzia qiegħda għalhekk tiġi **miċħuda**.

D. L-Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-Raba' (4) Paragrafu tar-Risposta tiegħu, u mill-Intimata Garzia fis-Sitt (6) Paragrafu tar-Risposta tagħha

40. Fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-ilment kostituzzjonali mhux mistħoqq għaliex ir-rikorrenti kienu konsapevoli li l-fond illi kienu qed jakkwistaw fis-sena 1996 kien soġġett għal kirja regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-istess teċċepixxi l-intimata Garzia fis-sitt (6) paragrafu (indikat bħala paragrafu numru 5) tar-risposta tagħha, u ssostni illi l-prezz imħallas mir-rikorrenti kien jirrifletti wkoll il-fatt illi l-appartamenti kienu mikrija lil terzi;

41. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Alexander Caruana et vs Doris Zarb et***[8], il-Qorti Kostituzzjonali pronunċjat ruħha kif isegwi:

---

[7] Vide **Dok CM1** a fol 41 tal-proċess
[8] Rik Kostit 119/2018/1, Qorti Kostituzzjonali, 28 t'April 2021

14. Fil-fehma ta' din il-qorti l-atturi, għall-inqas għall-ewwel snin wara li xtraw il-fond mikri bi prezz relattivament baxx, ma jistgħux jitqiesu li ma kellhomx dħul raġonevoli fuq l-investiment tagħhom. Wara kollox, il-prezz li ħallsu kien konsegwenza tal-fatt illi l-fond kien mikri, u għalhekk huma wkoll ħadu vantaġġ mil-liġijiet tal-kera kif kienu dak iż-żmien. Dan il-vantaġġ iżda progressivament naqas aktar ma għadda ż-żmien u, meta tqis illi issa għaddew aktar minn għaxar snin li l-atturi xtraw il-fond, ma jistax jingħad li fil-preżent – meta tqis li qegħdin idaħħlu kera ta' mitejn u tmenin Ewro (€208) fis-sena meta l-fond jista' llum jinkera b'erbat elef erba' mija u erbgħin Ewro (€4,440) fis-sena – l-atturi għad għandhom dħul xieraq u proporzjonat mill-proprjeta' tagħhom;

15. Għalhekk, għalkemm huwa minnu illi l-prezz li ħallsu l-atturi biex xtraw il-proprjeta' huwa fattur relevanti li għandu jitqies għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni, xorta fil-preżent qegħdin iġarrbu ndħil mhux xieraq fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u, konsegwentement, ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

42. Dan ikkonferma dak illi kienet qalet l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha fl-istess ismijiet[9], u cioe:

23. Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjeta' favur tagħhom, u għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-

[9] Rik Kostit Numru 119/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Lawrence Mintoff, 4 ta' Novembru 2020. Ara wkoll Rik Ġur Nru 162/2019, ***Josef Muscat pro et noe vs Vincenza Barbara et***, Qorti Ċivilli (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 15 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtraw mingħand terzi, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħolijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjeta' mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjeta' mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjeta' li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu l-proprjeta' tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprejtajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjeta' bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjeta' tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha.

43. Din il-Qorti taqbel pienament ma' dak ritenut kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, u tikkondividi preċiżament l-istess fehma tagħhom. Minkejja illi huwa minnu illi r-rikorrenti xtraw il-proprjeta' in kwestjoni ben konxji tal-fatt illi hija mikrija lil terzi, u minkejja illi jista' jagħti l-każ illi l-istess fatt ittieħed in konsiderazzjoni fil-valur mogħti lill-proprjeta', dan ma jfissirx illi ma jistax jagħti l-każ illi r-reġim legali illi jorbot il-kirja in kwestjoni qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi l-fond in kwestjoni ġie akkwistat mir-rikorrenti fis-sena 1996, u cioe aktar minn ħamsa u għoxrin (25) sena ilu. Il-valur tal-proprjeta' in ġenerali ma baqax l-istess f'ħamsa u għoxrin (25) sena, u għalhekk ir-rikorrenti għandhom kull dritt illi jilmentaw mill-impatt tal-liġijiet in vigore jekk dawn qed jikkawżawlhom preġudizzju, irrispettivament mill-ftehim illi sar fis-sena 1986 minn Carmel Garcia u l-predeċessuri tar-rikorrenti fit-titolu;

44. Din il-Qorti sejra għalhekk **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, u mill-intimata Garzia fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tagħha.

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

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

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

[...]

46. L-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba rikorrenti billi jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni ta' Malta, peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta';

47. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[10]:

> *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*

[10] 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.*

48. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[11]:

*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

[11] 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.*

49. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma għandhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni, jista' jagħti l-każ illi huma ġew sa ċertu punt ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimata Garzia bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti kif spjegat aktar 'il fuq. Konsgewentement, għalhekk, l-Avukat tal-Istat ma jistax jistrieħ fuq dan l-argument minnu sollevat;

50. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat iqajjem il-punt illi l-Artikolu 37 mhux applikabbli għall-każ odjern, stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi illi daħlet fis-seħħ qabel 1962, u għalhekk il-Kap 69 huwa protett bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jgħid:

> *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.

51. 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-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax 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[12]. Barra minn hekk, għalkemm il-Kap 69 ġie emendat diversi drabi, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, tali emendi ma

[12] 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)

kellhomx l-effetti msemmija mill-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni[13];

52. L-istess jista' jingħad għall-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi ġie emendat diversi drabi, fosthom permezz tal-Att X tal-2009, bl-Att V tal-2010, u riċentement, bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi kif introdotti (b'mod partikolari tal-Att X tal-2009), ma kellhomx, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, b'dana illi l-każ odjern ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

53. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** ukoll it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan stante illi huwa improponibbli fil-każ odjern tenut kont iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern.

F. 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-*

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

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***[14]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd 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

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

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***[15] illi,

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

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

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

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 fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali, ossia l-protezzjoni ta' nies vulnerabbli minn *homelessness*. 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;

60. 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.*[16]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[17] 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*

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[18] 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-

[18] 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)

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***[19], *"[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."*;

61. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[20], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

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

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

62. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 1996[21], iżda l-kirja kienet ilha viġenti sa mit-tmienja (8) t'Awwissu 1986[22]. Konsegwentement, għalhekk, bħala kirja illi bdiet qabel l-1995, fit-termini tal-Art 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kellhom japplikaw il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Minkejja illi l-intimata Garzia tgħid fl-affidavit tagħha illi, *"l-kirja reġgħet iġġeddet skond il-klawżola numru tlieta (3) tal-kuntratt ta' lokazzjoni għal ħmistax-il sena oħra sas-6 ta' Awissu 2016 meta reġgħet iġġeddet għal ħmistax-il sena oħra sas-6 ta' Awwissu 2013"*[23], ma nġabet l-ebda prova illi l-kundizzjonijiet tal-kirja oriġinali nbiddlu, jew illi kien hemm xi kuntratt lokatizju ieħor, anzi tafferma illi baqgħu japplikaw il-kundizzjonijiet tal-kuntratt lokatizju oriġinali tal-1986 meta tgħid, *"Il-kuntratt ma sarx biss għal ħmistax-il sena billi l-kirja reġgħet iġġeddet skond il-kuntratt."*[24];

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

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

[21] Vide kuntratt t'akkwist anness mar-rikors promotur bħala **Dok A** a fol 7 *et seq* tal-proċess
[22] Vide skrittura annessa mar-rikors promotur bħala **Dok B** a fol 15 *et seq* tal-proċess
[23] Vide affidavit ta' Rose Marie Garzia immarkat bħala **Dok RG** a fol 50 tal-proċess
[24] Ibid.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

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

64. Kuntrarjament għal dak sostnut mill-intimata Garzia, għalhekk, minkejja illi l-kirja kienet qed tiġġedded skont il-ftehim tal-1986, ir-rikorrenti kienu limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan minkejja illi kien hemm ftehim lokatizju bejn il-partijiet, stante illi l-Artikolu 3 hawn riprodott jgħid ċar u tond illi huwa applikabbli anke meta żmien il-kirja jkun ġie stabbilit, *"skont il-ftehim"*;

65. Fit-termini tal-artikoli suċitati, minkejja illi kien ġia hemm il-possibilta' illi wieħed jirreferi l-każ lill-Bord sabiex jitlob il-permess sabiex jirrifjuta illi jġedded il-kirja jew jgħolli l-kera, tali possibilta' kienet limitata bil-kundizzjonijiet imposti fl-Artikolu 4 tal-Kap 69 kif hawn fuq riprodott, b'dana illi: (a) ir-ripresa tal-proprjeta' ma kinitx possibbli fil-każ tar-rikorrenti stante illi ma jidhirx illi kienu obbligati u/jew kellhom xi raġuni tajba sabiex jagħmlu tibdil straordinarju fil-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin illi l-intimata ilha tirrisjedi fil-proprjeta' in kwestjoni; u (b) il-kera setgħet togħla biss sa 40% mill-kera ġust li bih il-fond seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu tal-1914;

66. Għaldaqstant, din il-Qorti ma taqbilx mal-intimata Garzia in kwantu ssostni illi l-fatt illi l-kirja hija soġġetta għal ftehim lokatizju vinkolanti illi permezz tiegħu ġġeddet darbtejn il-kirja in kwestjoni u illi permezz tiegħu seta' jiżdied (anke jekk marġinalment) il-*quantum* ta' kera dovuta, jipprekludi lir-rikorrenti milli jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom qua proprjetarji tal-fond in kwestjoni;

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

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

68. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe l-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[25] irriteniet illi:

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

[25] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

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

69. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[26]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna*

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

inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

70. Skont il-ftehim lokatizju tat-8 t'Awwissu 1986, il-kirja kienet fl-ammont ta' **LM300** illum ekwivalenti għal **€700** per annum[27]. Skont il-klawsola numru tlieta (3) tal-istess ftehim, fil-każ ta' tiġdid tal-kirja wara ħmistax (15)-il sena (u cioe fl-2001), dan l-ammont kellu jiżdied, *"At a rent to be based on the present rate increased by a percentage equivalent to the percentage increase in the official minimum wage for an adult male labourer payable at the commencement of the present lease as compared to the minimum wage payable on the date of the renewal agreement"*. Difatti, l-intimata Garzia tgħid fl-affidavit tagħha illi *"fis-sena 2001 il-kera kienet żdiedet minn LM 300 għal Euro 1,164"*[28]. In konsiderazzjoni tal-fatt illi l-kera kienet ogħla mill-minimu illi ġie stabbilit fil-liġi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 permezz tal-Att X tal-2009, il-kera baqgħet l-istess wara l-2010 fit-termini tal-*proviso* tal-istess Artikolu[29], u jidher mill-irċevuti annessi mal-affidavita tal-intimata Garzia bħala **Dok RG1 sa RG3** illi dan hu l-ammont illi għadu jitħallas minnha sal-ġurnata tal-lum;

71. L-intimata Garzia ssostni fl-affidavit tagħha illi minkejja illi hija kienet informat lir-rikorrenti illi, fit-termini tal-ftehim bejniethom, il-kera kellha tiżdied għal €1,565 mis-sena 2016 'il quddiem, ir-rikorrenti baqgħu xorta waħda jitolbu l-kera skont it-terminu lokatizju preċedenti[30];

---

27 Vide klawsola numru 2 f'**Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 15 tal-proċess
28 Vide affidavit ta' Rose Marie Garzia immarkat bħala **Dok RG** a fol 50 tal-proċess
29 *"B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar 2010, iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."*
30 Ibid

72. Filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti naqsu milli jitolbu lill-intimata Garzia tħallas iż-żieda mis-sena 2016 'il quddiem skont il-ftehim lokatizju bejniethom, **liema nuqqas huwa wieħed unikament attribwibbli lir-rikorrenti, u nuqqas illi din il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni aktar 'il quddiem meta tiġi sabiex tagħmel il-kalkoli tal-kumpens illi huwa dovut lir-rikorrenti**, iż-żieda ma kinitx ser iżżid il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[31]. Madanakollu, peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta bil-ftehim lokatizju oriġinali, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

73. Fit-tnax (12)-il paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-emendi illi daħlu fis-seħħ preċiżament dakinhar illi ġie intavolat ir-rikors promotur, permezz tal-Att XXIV tal-2021, b'dana illi jsostni illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod kif il-kirja tista' tiġi awmentata, u illi r-rikorrenti għandhom illum rimedju sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni tal-Istat. L-istess eċċezzjoni ġiet sollevata wkoll mill-intimata Garzia fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tagħha;

74. Din il-Qorti tinnota illi huwa minnu illi l-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-

[31] Vide paġni 12-13 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia, a fol 74 tal-proċess

Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69;

75. Madanakollu, din il-Qorti tissenjala illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. Il-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mill-1996. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

76. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

77. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[32]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

78. Din il-Qorti taqbel mal-intimati illi r-rikorrenti għandhom issa rimedju għall-ilmenti tagħhom; madanakollu, din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi tali rimedju, għar-rikorrenti, huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel it-

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

28 ta' Mejju 2021, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxuta minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

79. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa' *in parte*</u>** l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat kif sollevata fit-tnax-il paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur u tal-intimata Garzia kif sollevata fit-tielet paragrafu tar-risposta tagħha, u tiddikjara illi kwalsiasi leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem tar-rikorrenti seħħet biss <u>qabel</u> l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Konsegwentement, din il-Qorti sejra wkoll **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet fir-rikors promotur in kwantu jagħmlu referenza għall-iżgumbrament tal-intimata Garzia mill-fond in kwestjoni, stante illi, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, hemm rimedju alternattiv illi jista' jwassal għall-iżgumbrament tal-intimata Garzia mill-proprjeta' in kwestjoni;

80. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi

sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

G. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

81. Skont il-**Perit Tekniku Nicholas Mallia**[33], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 1996 u Mejju 2021 kien kif isegwi:

Sena	Perjodu	Valur Lokatizju Annwali (€)
1996	8 xhur	€759.06
1997	12-il xahar	€1,995.53
1998	12-il xahar	€1,255.30
1999	12-il xahar	€1,318.07
2000	12-il xahar	€1,383.97
2001	12-il xahar	€1,453.17
2002	12-il xahar	€1,525.83
2003	12-il xahar	€1,602.12
2004	12-il xahar	€1,682.23
2005	12-il xahar	€1,766.34
2006	12-il xahar	€1,854.66
2007	12-il xahar	€1,947.39
2008	12-il xahar	€2,044.76
2009	12-il xahar	€2,147
2010	12-il xahar	€2,254.34
2011	12-il xahar	€2,367.06
2012	12-il xahar	€2,485.42
2013	12-il xahar	€2,609.69
2014	12-il xahar	€2,870.65

[33] Vide rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia a fol 74 *et seq* tal-proċess

2015	12-il xahar	€3,157.72
2016	12-il xahar	€3,473.49
2017	12-il xahar	€3,820.84
2018	12-il xahar	€4,202.93
2019	12-il xahar	€4,623.22
2020	12-il xahar	€4,854.38
2021	4 xhur	€1,699.03
	Kera illi kellhom jipperċepixxu r-Rikorrenti minn Mejju 1996 sal-aħħar ta' Mejju 2021	**€60,354.19**
	Ammont Totali aġġustat skont l-Indiċi t'Inflazzjoni	**€69,998.04**

82. 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***[34], 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*

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

*sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni, la saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, u lanqas ġiet imqajma xi oġġezzjoni għar-rapport kif redatt. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

83. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, jidher illi mhux kontestat illi l-kera bejn Mejju 1996 u 2001 kienet fl-ammont ta' **LM300** (illum ekwivalenti għal **€700**) fis-sena, filwaqt illi mis-

sena 2001 'il quddiem, telgħet għal **€1,164** fis-sena, u baqgħet hekk sal-ġurnata tal-lum[35];

84. 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)]

85. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti

[35] Vide l-affidavit ta' Rose Marie Garzia immarkat bħala **Dok RG** a fol 50 tal-proċess, l-irċevuti mmarkati bħala **Dok RG1 sa RG3** annessi miegħu a fol 53 sa 55 tal-proċess, u l-affidavit tar-rikorrent Carmel sive Charles Mifsud immarkat bħala **Dok CM1** a fol 41 tal-proċess

tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[36]:

> *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).*

[36] 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)

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."*;

86. Hekk kif ġia ġie aċċennat minn din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, din il-Qorti hija tal-fehma illi kien hemm telf illi r-rikorrenti sofrew per kawża ta' nuqqas tagħhom, b'dana illi huma naqsu milli jitolbu mill-intimata ż-żidiet kif stabbilit fil-ftehim lokatizju illi jirregola l-kirja in vigore. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ma jkunx ġust illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti jiġi kalkolat fuq l-ammonti effettivament minnhom perċepiti mis-sena 2016 'il quddiem[37], meta tali ammonti huma inqas minn dawk illi kellhom jiġu minnhom perċepiti **unikament** minħabba nuqqas da parti tar-rikorrenti. Sabiex għalhekk tkun preċiża fil-kalkoli tagħha, u ġusta mal-partijiet kollha, din il-Qorti sejra tnaqqas mill-kumpens dovut lir-rikorrenti dak l-ammont f'kirjiet annwali mis-sena 2016 'il quddiem illi r-rikorrenti kellhom kull dritt fuqu iżda għal xi raġuni jew oħra naqsu milli jitolbuh. Din il-Qorti tagħmel għalhekk is-segwenti kalkoli:

Sena	**Ammont Annwali Perċepit**	**Ammont Annwali illi kellu jiġi Perċepit**	**Differenza Annwali**
2016	€1,164	€1,565	€401
2017	€1,164	€1,565	€401

[37] L-ewwel kera wara l-1 ta' Jannar 2013 fil-każ odjern ġiet dovuta fis-16 ta' Diċembru 2013, għas-sena 2014.

2018	€1,164	€1,565	€401
2019	€1,164	€1,565	€401
2020	€1,164	€1,565	€401
2021	€582 (tal-ewwel 6 xhur)	€782.50 (tal-ewwel sitt xhur)	€200.50

Din il-Qorti għalhekk tinnota illi r-rikorrenti għamlu telf fl-ammont ta' **€2,205.50** per kawża tal-inadempjenza tagħhom, u sejra tnaqqas dan l-ammont mill-kumpens lilhom dovut, daqslikieku tali ammont kien tħallas lilhom mill-intimata Garzia;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1996 sa 2021 kien kif isegwi:

€700 x 5 snin = €3,500
€ 1,164 x 19-il sena = €22,116
€582 għas-sena 2021
Total: **€25,616**

b. Ir-rikorrenti għamlu telf unikament ħtija tagħhom bejn is-sena 2016 u s-sena 2021 fl-ammont ta **€2,205.50**;

c. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont globali ta' **€69,998.04**;

d. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€69,998.04 – **30% għall-interess ġenerali** = €48,998.63

€48,998.63 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €39,198.90

€39,198.90 – **€25,616 kera perċepita kif fuq maħdum** = €13,582.90

€13,582.90 - **€2,205.50 telf soffert mir-rikorrenti ħtija tagħhom** = **€ 11,377.40**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħdax-il elf, tliet mija u sebgħa u sebgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€ 11,377.40).**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

88. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000)** 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;

89. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimata Garzia ma taħtix għall-fatt illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kif emendati;

90. F'dak illi jirrigwarda l-**ispejjeż tal-kawża odjerna**, din il-Qorti tinnota illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ilmenti illi għalihom illum ir-rikorrenti għandhom rimedju fid-dawl tal-Att XXIV tal-2021. Din il-Qorti, għalhekk, hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu parti minn ħamsa (1/5) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-erba' partijiet (4/5) l-oħra jitħallsu mill-Avukat tal-Istat

Decide

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

(i) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tielet talba tar-rikorrenti, stante illi llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għar-ripresa tal-proprjeta' in kwestjoni, ai termini tal-Att XXIV tal-2021;

(ii) **<u>Tilqa' *in parte*</u>** t-tieni talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **<u>biss</u>**, u dan **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**. In oltre, din il-Qorti tagħmilha ċara illi hija qiegħda **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-parti mit-tieni talba illi permezz tagħha r-rikorrenti jitolbu lil din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata Garzia mill-fond *de quo*;

(iii) **<u>Tilqa'</u>** r-raba' u l-ħames talba rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħdax-il elf, tliet mija u sebgħa u sebgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€ 11,377.40)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000)**;

(iv) **<u>Tilqa'</u>** s-sitt talba, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati;.

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

Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu sehem wieħed minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u erba' ishma minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur