QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

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

Numru 4

Rikors Numru 530/2021 NC

Nazju Muscat

vs.

Avukat tal-Istat;
Lucy Cachia

Illum l-ewwel (1) ta' Novembru 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-rikorrent Nazju Muscat (*a fol.* 1 *et seq.*) ippreżentat fid-19 ta' Awwissu 2021 li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond erbatax (14), ġja numru sbatax (17), St. Edward Street, Birżebbuġa illi huwa akkwista mingħand iz-zija tiegħu, Francesca Mifsud, permezz ta' testment tat-8 ta' Ottubru 1999, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul

Pullicino li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. NM, u permezz ta' kuntratt causa mortis tal-25 ta' Frar 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Ivan Barbara li kopja tiegħu qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. NM1;

2. Illi oriġinarjament il-kera kienet dik ta' Lm120 fis-sena, minn Jannar 2008 l-kera saret €280 u minn Jannar 2017 sal-lum il-kera għadha dik ta' €304 fis-sena, u dan kif jidher ċar mil-kopji hawn annessi mill-ktieb tal-kera mmarkati Dok. NM2;

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

4. Illi kif fuq ingħad, il-kera li l-intimata Cachia qiegħda tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €304 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

5. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża tiegħu ma setgħux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huwa regolat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914;

6. Illi ai termini tal-istess liġi, bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar;

7. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina Cachia bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;

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

9. Illi r-rikorrenti m'għandhux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

10. Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi ***Amato Gauci vs. Malta*** *Nru. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u* ***Lindheim and others vs. Norway*** *Nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta*** *applikazzjoni Nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;* ***Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs. Avukat Ġenerali et****, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar 1-10 ta' Ottubru 2019;*

*11. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofri min-nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beyeler vs. Italy*** *Nru. 33202/96,* ***J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs. the United Kingdom [GC]****, Nru. 44302 § 75, ECHR 2007-III u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs. Portugal*** *Nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010;*

12. 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 qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide ***Hutten-Czapska vs. Poland*** *[GC], Nru. 35014/97, §§160-161, ECHR 2006-VIII,* ***Bitto and Others vs. Slovakia****, Nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u* ***R&L, s.r.o. and Others §108)****;*

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

14. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 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 l-Artikoli tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża ***Amato Gauci vs. Malta*** *– deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u* ***Zammit and Attard Cassar vs. Malta*** *deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

15. Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardaw 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 ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża ***Ghigo vs. Malta, deċiża fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu*

*tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) ewro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza **Fleri Soler et vs. Malta**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara ukoll fil-kawża ta' **Franco Buttiġieġ & Others vs. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u **Albert Cassar vs. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018;*

*16. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs. l-Avukat Ġenerali et**, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qoti 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 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, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru 22/2019 fl-ismijiet **Joseph Grima et vs. Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019, fejn il-kumpens likwidat favur ir-rikorrenti u pagabli unikament mill-Avukat Ġenerali kien dak ta' €35,000;*

17. Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-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 qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lucy Cachia għall-fond erbatax (14), ġja numru sbatax (17), St. Edward Street, Birżebbuġa u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-intimat Avukat tal-Istat (*a fol.* 25 *et seq.*) ippreżentata fit-3 ta' Settembru 2021 fejn jingħad hekk:

"1. Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrent iġib prova siewja tal-ftehim tal-kirja li huwa qiegħed jattakka b'din il-kawża. L-istess rikorrent għandu wkoll iġib prova li turi kif it-tali kirja hija

soġġetta għall-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri Ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, anke jekk jirriżulta li l-kirja in kwestjoni hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta waħda ma huwiex legalment korrett li jingħad li bl-operazzjoni tal-Kapitolu 69, l-Att X tal-2009 u bl-'operazzjoni tal-liġijiet viġenti' l-intimata Lucy Cachia qed tingħata xi dritt għal 'rilokazzjoni indefinita'. Mhux biss li l-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien sa minn dejjem jipprovdi għadd ta' raġunijiet għalfejn inkwilin jista' ma jkollux il-jedd li jerġa' jġedded il-kirja, iżda talli llum il-ġurnata bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilin/i ma ħaqqhomx il-ħtieġa protezzjoni mill-Istat. Għaldaqstant l-ewwel talba m'għandiex tiġi milqugħa sa fejn ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-intimata Lucy Cachia qed tingħata xi dritt ta' 'rilokazzjoni indefinita';

3. Illi dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-ilment tar-rikorrent lanqas ma jista' jintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan għaliex kemm il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)";

4. Illi sa fejn imbagħad ir-rikorrent qed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jiġi eċċepit li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu konvenzjonali u dan għaliex ma seħħet l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Kif magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, sabiex ir-rikorrent ikun jista' jallega li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu abbażi tal-

Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, ir-rikorrent jeħtieġ li jipprova li saret diskriminazzjoni fil-konfront tiegħu fuq bażi ta' 'like with like'. Fil-każ tallum, dak li r-rikorrent qed jilmenta dwaru fil-premessi ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Sa fejn ir-rikorrent imbagħad qiegħed jattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-esponent u minn kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, kemm il-Kapitolu 16 kif ukoll il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għaldaqstant l-esponent ma jidhirlux li għandu jinstab ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. F'kull każ u kemm il-darba jirriżulta li l-kirja in mertu tmur lura għal qabel is-sena 1987, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

7. Bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, fir-rigward tal-ilment marbut mal-ammont tal-kera, l-esponent jidhirlu li l-Artikolu

1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu mekkaniżmi xierqa ta' kumpens bil-konsegwenza li l-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat;

8. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, jsegwi li t-tieni, it-tielet, u r-raba' talbiet konsegwenzjali lanqas m'għandhom jintlaqgħu;

9. Illi dejjem bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 li wassal għal diversi emendi kemm fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll fid-dispożizzjonijiet ta' Sub-Titolu I ta' Titolu IX ta' Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Partikularment mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. L-esponent huwa tal-fehma soda li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan speċjalment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

10. Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, u partikularment fir-rigward tal-perjodu ta' wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. B'hekk din l-Onorabbli Qorti lanqas m'għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata Cachia ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent Avukat tal-Istat umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu."

Rat ir-Risposta tal-intimata Lucy Cachia (*a fol.* 30 *et seq.*) ippreżentata fit-30 ta' Settembru 2021 li tgħid hekk:

"1. Illi preliminarjament, l-intimata m'hijiex u ma tistax titqies bħala leġittima kuntradittriċi għat-talbiet tar-rikorrent stante li hija ma kellha l-ebda sehem attiv jew passiv fil-promulgazzjoni tal-liġijiet li qegħdin jiġu attakkati.

2. Illi preliminarjament ukoll, l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal dak li jikkonċerna t-talbiet tar-rikorrent fejn dawn jattakkaw t-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X 2009 li wkoll emenda l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, stante dawn huma milquta bl-applikazzjoni tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Illi preliminarjament ukoll sa fejn ir-rikorrent jibbaża t-talbiet tiegħu fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dawn huma wkoll milquta bit-tħaddim tal-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

4. Illi preliminarjament ukoll, r-rikorrent ma jistax jibbaża t-talbiet tiegħu fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li effettivament r-rikorrent ma jistax jitkellem dwar teħid forzuż tal-propjeta' in kwistjoni iżda semmai sempliċi kontroll ta' użu u anzi bl-emendi li qegħdin jiġu attakkati s-sitwazzjoni ammeljorat ruħa favur ir-rikorrent.

5. Illi mingħajr preġudizzju u issa fil-mertu, għal dak li jikkonċerna l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jingħad li ma hemm l-ebda vjolazzjoni stante li l-Istat għandu marġini wiesgħa sabiex jilleġisla dwar l-użu u kontroll ta' propjeta' skont l-interess ġenerali.

6. Illi fil-mertu wkoll, għal dak li jikkonċerna l-allegata vjolazzjoni tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u 39 tal-Kostituzzjoni

ta' Malta ma treġġix stante li aċċess għal qorti ma tfissirx suċċess garantit kif donnu qiegħed jippretendi r-rikorrent.

7. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost, bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Di più dan l-Att waqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet favur id-dixxendenti u għalhekk meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-emendi introdotti permezz ta' l-imsemmi Att, l-ilmenti tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex ġustifikati.

8. Illi fil-mertu u dejjem mingħajr preġudizzju, kif sejjer jirriżulta fis-smiegħ ta' din il-kawza, l-intimata m'għandhiex fejn tgħix u ċertament huwa impossibbli għaliha li takkwista fond fl-eta' avvanzata tagħha oltre l-fatt li l-mezzi tagħha ma jippermettux li tikri fond alternattiv fuq is-suq liberu.

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent – fatt li qed jigi kontestat – fl-umili fehema tal-intimata fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti.

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

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

Rat illi, fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2021 (*a fol.* 32 *et seq.*), il-Qorti nnominat lil Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku sabiex tagħti stima tal-fond in kwistjoni kif ukoll sabiex tiddetermina l-valur tal-kirjiet fis-suq tal-istess fond mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-Rikors Kostituzzjonali b'dan illi tindika iż-żidiet fil-kirja kull ħames (5) snin.

Rat ir-rapport (*a fol.* 52 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku l-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fis-17 ta' Jannar 2022 u li ġie maħluf fil-31 ta' Jannar 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 82 *et seq.*) ippreżentata mir-rikorrent Nazju Muscat fl-10 ta' Ġunju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 97 *et seq.*) ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-13 ta' Ġunju 2022.

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet (*a fol.* 107 *et seq.*) ippreżentata mill-intimata Lucy Cachia fil-11 ta' Lulju 2022.

Ikkunsidrat

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

Illi, fit-23 ta' Novembru 2021, ġie ppreżentat affidavit tar-rikorrent **Nazju Muscat** (*a fol.* 37 *et seq.*) fejn qal li huwa l-proprjetarju tal-fond 14 (ġia' 17) St. Edward Street, Birżebbuga u li huwa akkwistah mill-eredita' taz-zija tiegħu Francesca Mifsud. Jgħid li l-wirt iddevolva fuqu permezz ta' testment tat-8 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino u jgħid ukoll li l-post inkera lil Lucy Cachia. Jgħid li l-post m'huwiex dekontrollat u dana skont ma jirriżulta minn dokument eżebiet minnu li ġie mmarkat bħala Dok "D" (*a fol.* 39). Jistqarr li l-kera li tħallas Lucy Cachia hija ta' €304 fis-sena filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar. Jilmenta li l-ammonti li bihom togħla l-kirja permezz tal-Att X tal-2009 huma irriżorji u li l-liġijiet tal-kera l-qodma jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu. Jgħid li minħabba li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum hemm diskrepanza kbira bejn il-kera li jirċievi u l-kera li jista' jirċievi fuq is-suq ħieles. Jilmenta li huwa ma għandux rimedju effettiv minħabba li ma jistax jgħolli l-kera li jirċievi b'mod ekwu u li b'konsegwenza ta' dan inkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu hekk kif sanċiti f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għad-Drittijiet Umani. Jgħid li minħabba f'hekk ma kellux triq oħra ħlief li jiftaħ din il-kawża.

In kontro-eżami, li sar fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2022 (*a fol.* 75 *et seq.*), Muscat jispjega li sa issa ma fetaħ l-ebda kawża oħra kontra l-intimata Lucy Cachia.

Illi, fit-12 ta' Jannar 2022, ġie ppreżentat affidavit ta' **Maria Theresa sive Marthese Muscat** (*a fol.* 47 *et seq.*) fejn tgħid li r-raġel tagħha Nazju Muscat huwa l-propjetarju tal-fond in kwistjoni u li dan akkwistah mill-wirt taz-zija tiegħu Francesca Mifsud li mietet fid-19 ta' Diċembru 2009 u l-wirt tagħha iddevolva fuqu permezz ta' testment tat-8 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino. Tgħid li l-fond in kwistjoni ilu mikri lil Lucy Cachia għal snin twal u tispjega li l-kera li titħallas hija dik ta' €304 fis-sena meta l-valur lokatizju fis-suq ħieles huwa ferm aktar. Tgħid li l-post huwa milqut bil-*fair rent* u dan ifisser li l-kera qatt ma setgħet teċċedi l-kera skont ir-rati tal-4 ta' Awwissu 1914. Tisħaq li la z-zija tar-raġel tagħha u lanqas ir-raġel tagħha qatt ma taw il-kunsens tagħhom sabiex il-post jinkera definittivament. Tispjega li għalhekk il-liġijiet il-qodma tal-kera qed jiksru d-drittijiet fundamentali tar-raġel tagħha u li minħabba dan kellha tinfetaħ din il-kawża.

Illi, fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2022, ġie ppreżentat affidavit tal-intimata **Lucy Cachia** (*a fol.* 80) fejn tgħid li hija għandha kważi disgħin (90) sena u tgħid ukoll li kienet kriet il-post in kwistjoni minn għand Francesca Mifsud fis-sena 1972. Tgħid li din hija r-residenza ordinarja tagħha u li hi dejjem ħallset il-kera u li ma għandha l-ebda ħtija jekk xi liġi tikser xi dritt tar-rikorrent. Tispiċċa billi tgħid li ma għandhiex mezzi biex tħallas kera għolja u wisq anqas ma għandha l-mezzi biex tixtri proprjeta' fejn tkun tista' tmur toqgħod. Tgħid li hija tgħix b'pensjoni ta' madwar ħames mitt Euro (€500) fix-xahar.

Illi, fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2022, ġie ppreżentat affidavit ta' **Maria Zammit** (*a fol.* 81) fejn tgħid li hija taf li ommha kriet il-fond in kwistjoni minn għand Francesca Mifsud fis-sena 1972. Tispjega li dan il-post huwa r-residenza ordinarja ta' ommha u li ommha ma għandhiex minn fejn tħallas kera għolja jew biex tixtri proprjeta' fejn tmur tgħix. Tgħid li ommha tgħix fuq pensjoni ta' madwar ħames mitt Euro (€500) fix-xahar.

Ikkunsidrat

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

- ir-rikorrent Nazju Muscat huwa proprjetarju tal-fond 14 (ġia' 17), li jinsab f'St. Edward Street, f'Birżebbuga li huwa akkwistah mill-eredita' taz-zija tiegħu Francesca Mifsud;

- permezz ta' testment (Dok. "NH" – *a fol.* 6 *et seq.*) magħmul fit-8 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, Francesca Mifsud innominat lir-rikorrent Nazju Muscat bħala eredi universali tagħha;

- il-fond *de quo* inkera lill-intimata Cachia fis-sena 1972 (*a fol.* 80);

- l-irċevuti tal-kera (Dok. "NM 2" – *a fol.* 13 *et seq.*) fl-atti proċesswali jibdew minn Novembru 1987;

- il-kirja li kienet titħallas fuq dan il-fond kienet dik ta' Lm120 fis-sena (ekwivalenti għal €279.52), waqt li minn Jannar 2008 din saret €280 u minn Jannar 2017 sal-ġurnata tal-illum din hija ta' €304.

Illi fil-kawża odjerna r-rikorrent Nazju Muscat jilmenta mill-fatt li l-kirja tal-fond 14 (ġia' 17), St. Edward Street, Birżebbuga lill-inkwilina Lucy Cachia tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu. Huwa jitlob, fost l-oħrajn, li l-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jiksru l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, minħabba l-inċertezza tat-teħid lura tal-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' l-għajxien u l-iżbilanċ bejn id-drittijiet tal-partijiet. Ir-rikorrent jitlob kumpens mill-Avukat tal-Istat għal tali ksur. Da parte tagħhom, fir-Risposti tagħhom l-intimati jressqu numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet mressqa mir-rikorrent.

Illi l-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrent u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati u ser tibda bl-ewwel (1) eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimata Lucy Cachia.

L-Ewwel (1) Eċċezzjoni tal-intimata Lucy Cachia:
Illi l-intimata Lucy Cachia tisħaq li hija ma tistax titqies bħala l-leġittima kontradittriċi stante li hija ma kellha l-ebda sehem attiv jew passiv mill-promulgazzjoni tal-liġijiet li qed jiġu attakkati.

Illi minkejja li din hija kawża kostituzzjonali l-Qorti tinnota mal-ewwel li ma tistax taqbel mar-raġunament tal-intimata Cachia. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fil-21 ta' Ġunju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 339/2021) fejn din il-Qorti diversament preseduta rriteniet hekk:

> "Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:
>
> (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna;
>
> (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd;
>
> (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti;
>
> (d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, xi bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-

għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[1] Il-Qorti Kostituzzjonali[2] qalet li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti **u ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra**." Proprju f'każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[3] irriteniet hekk:

> "**Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża**. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument **li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt**, u **dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti**"[4].

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mal-inkwilina li, ladarba hi aġixxiet skont il-liġi, allura m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'liġi li l-kostituzzjonalita' tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-finijiet tal-integrita' tal-ġudizzju. L-inkwilina tal-fond in kwistjoni għandha nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jolqotha

---

[1] **Michael Muscat v. Benny Dingli** Prim'Awla 30.11.2006.
[2] **Partit Nazzjonalista et v. Kummissjoni Elettorali et** (29 ta' Mejju 2015).
[3] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et v. AĠ et** (22 ta' Frar 2013).
[4] hawhekk il-Qorti ċċitat lil jikkompeti (App. Ċiv. **Joseph Borg v. Francis Vassallo** [2000] Vol. LXXXIV.II.42; App. **C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico** 15.01.1992).

direttament.[5] Għal din ir-raġuni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk hija leġittima kuntradittriċi."

Illi l-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et** fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "Huwa minnu illi l-konvenut Schembri ma jirrispondix għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi ma jfissirx pero' illi Schembri m'għandux l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikun parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi *prima facie*, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu[6]."

Illi b'hekk isegwi li l-Qorti ser tiċħad l-ewwel (1) eċċezzjoni mogħtija mill-intimata Cachia.

L-Ewwel (1) Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat*:*
Illi l-Avukat ta' l-Istat jilmenta li r-rikorrent irid iġib prova adegwata tal-kirja tiegħu kif ukoll li l-kirja hija suġġetta għal Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu (*a fol.* 97 *et seq*.) l-Avukat tal-Istat iddikjara li kien qed jirtira din l-ewwel (1) eċċezzjoni tiegħu u b'hekk il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

---

[5] **Evelyn Montebello et vs. Avukat Ġenerali et**, Kost 13/07/2018; **Sam Bradshaw et vs. Avukat Ġenerali et**, Kost 06/02/2015 u **Raymond Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali**, Kost 22/02/2013); **Margaret Psaila v. Avukat Ġenerali** 27.06.2019 Qorti Ċivili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti.

[6] Ara per eżempju: **Frankie Refalo noe v. Jason Azzopardi et** (Appell, 5/10/2001).

L-Ewwel (1) Talba:

Illi permezz ta' l-ewwel (1) talba r-rikorrent jitlob li l-Qorti tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lucy Cachia għall-*fond de quo* u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti *inter alia* f'Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u fl-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni.

Illi għal din it-talba l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb is-segwenti:

- l-ilment tar-rikorrent ma jistax jintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jinstab imħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

- ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

- fir-rigward ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Gvern għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla dwar l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali;

- kemm Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;

- mhux minnu li l-intimata Cachia qed tingħata jedd ta' rilokazzjoni indefinita.

Illi da parte tagħha l-intimata Cachia teċċepixxi s-segwenti:

- l-inapplikabilita' ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għal dak li jikkonċerna t-talbiet tar-rikorrent fejn dawn jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 li wkoll emenda l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta stante dawn

huma milquta bl-applikazzjoni ta' Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

- sa fejn ir-rikorrent jibbaża t-talbiet tiegħu fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dawn huma milquta bit-tħaddim ta'Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

- ir-rikorrent ma jistax jibbaża t-talbiet tiegħu fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li effettivament ir-rikorrent ma jistax jitkellem dwar teħid forzuż tal-proprjeta' in kwistjoni iżda semmai sempliċi kontroll ta' użu u li bl-emendi li qegħdin jiġu attakkati s-sitwazzjoni ammeljorat ruħa favur ir-rikorrent;

- ma hemm l-ebda vjolazzjoni stante li l-Istat għandu marġini wiesgħa sabiex jilleġisla dwar l-użu u kontroll ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali.

<u>Inapplikabilita' ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>.
Illi l-Qorti taqbel ma' l-argument imressaq li sa fejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta dan mhux mistħoqq stante li l-liġijiet ikkontestati huma protetti permezz ta' Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni.

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

> "Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

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

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

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

Illi l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) ġiet promulgata fis-sena 1931 u għalhekk tgawdi mill-protezzjoni li tagħtiha l-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi, b'raġunament simili, fis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Medrock Development Company Limited vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 44/2021) din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> "Sewwa jeċepixxi l-Avukat tal-Istat u l-intimata Glass li l-Kap. 69 huwa protett mill-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni li teżenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-ħdim ta' kull liġi fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Barra minn hekk, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċentissima Martinelli v Avukat Ġenerali[7] stabbiliet li *"għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 37(9)"* (recte: Art. 47(9)). *"Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap. 69 kif emendat, ma jintlaqax bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni.""*

Illi minn naħa l-oħra l-Att X tal-2009 imsemmi mir-rikorrent żgur li ma jaqax taħt waħda mill-eċċezzjonijiet maħsuba taħt Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li jtejjeb il-pożizzjoni tas-sid.

[7] **Lilian Martinelli vs. Avukat Ġenerali** 23.11.2020.

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

> "Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta' żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta' kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi l-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b'mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravviżata taħt il-paragrafu (ċ) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista' jingħad illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art. 1531F jagħmel elenku speċifiku tal-persuni li f'determinati ċirkostanzi tista' tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista' jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta' talli jservu sabiex jistabilixxu *cut off date* u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista' tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissodisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b'ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma' dak li kien diga' impost bil-Kap. 69."

Illi għal dawn ir-raġunijiet ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

u konsegwentement il-Qorti ser tiċħad it-talba tar-rikorrenti sa fejn din hija msejsa fuq Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Li ma hemm l-ebda ksur ta' Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem jistabbilixxi s-segwenti:

> "It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor."

Illi l-Qorti tibda billi tgħid li ma tarax li hemm ksur ta' dan l-Artikolu. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija fit-2 ta' Ġunju 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Margaret Azzopardi vs. Eugenio Hili et** (Numru 266/2021) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[8] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrent ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda wieħed mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).[9] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid[10]. Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita' li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

[8] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata f'**Angelo Xuereb vs. Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999.

[9] **Av. Dr. Louis Galea vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali.

[10] **Amato Gauci vs. Malta** 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ċċitati.

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci vs. Malta,** il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).

The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.

-omissis-

The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in

> *respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."*
>
> Għalhekk l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni ma jistax jintlaqa'."

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament u tagħmlu tagħha b'dana illi l-Qorti ser tiċħad l-ilment imressaq mir-rikorrent dwar id-diskriminazzjoni.

Li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġisla dwar l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali.

Li kemm Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu mekkaniżmu xieraq ta' kumpens.

Illi l-Qorti ser titratta dawn l-eċċezzjonijiet flimkien minħabba li jorbtu ma' xulxin u tibda billi tqis l-argument relatat mad-diskrezzjoni wiesgħa li jgawdi l-Istat.

Illi filwaqt li l-Qorti taqbel li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa biex ikun jista' jilleġisla dwar l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u dana speċjalment f'kuntest ta' politika soċjali u senjatament il-protezzjoni soċjali tal-inkwilin, il-Qorti daqstant ieħor tirrimarka li tali diskrezzjoni mhijiex assoluta.

Illi l-ilment primarju li jressaq ir-rikorrent f'dan ir-rigward jorbot mad-differenza tal-kera li qed jirċievi meta mqabbla mal-kera li jista' jirċievi fis-suq ħieles tal-kera u d-diffikulta' li jieħu lura l-fond *de quo* b'dana allura li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal 2009 jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu. Fl-analiżi tagħha l-Qorti trid tara jekk il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-

2009 tal-Liġijiet ta' Malta żammewx mal-prinċipji li jsawru d-dritt tal-proprjeta'.

Illi kif spjegat tajjeb il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru 2021 fl-ismijiet **Mario Pace et vs. Carmel Ludgardus Coppola et** (Numru 84/2020) dak li jrid jiġi mistħarreġ huwa jekk il-leġislazzjoni in kwistjoni tosservax id-dettami li stabbiliet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. F'dan ir-rigward is-sentenza msemmija tistabbilixxi s-segwenti:

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

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

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

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

> "108. The Court reiterates that an essential condition for an interference to be deemed compatible with Article 1 of Protocol No. 1 is that it should be lawful. "[T]he first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful" (see *Iatridis* cited above, § 58). The Court has limited power, however, to review compliance with domestic law (see the Håkansson and Sturesson v. Sweden judgment of 21 February 1990, Series A no. 171-A, p. 16, § 47), especially as there is nothing in the instant case from which it can conclude that the Italian authorities applied the legal

provisions in question manifestly erroneously or so as to reach arbitrary conclusions (see, *mutatis mutandis*, the Tre Traktörer AB v. Sweden judgment of 7 July 1989, Series A no. 159, pp. 22-23, § 58). In that connection the Court also observes that the applicant's allegations of non-compliance with the procedure set forth in Article 67 of Royal Decree no. 363 of 1913 (see paragraph 81 above) do not appear to be relevant, since that provision refers to public-interest declarations made prior to expropriations effected in accordance with a procedure analogous to that provided for in Law no. 2359 of 1865, and not to declarations that a work is of interest for the artistic heritage of the nation, which are dealt with in section 3 of Law no. 1089 of 1939.

109. However, the principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law be sufficiently accessible, precise and foreseeable (see the Hentrich v. France judgment of 22 September 1994, Series A no. 296-A, pp. 19-20, § 42, and the Lithgow and Others judgment cited above, p. 47, § 110). The Court observes that in certain respects the statute lacks clarity, particularly in that it leaves open the time-limit for the exercise of a right of pre-emption in the event of an incomplete declaration without, however, indicating how such an omission can subsequently be rectified. Indeed, this seems to have been implicitly acknowledged by the Court of Cassation in its judgment of 16 November 1995 (see paragraph 63 above). That factor alone cannot, however, lead to the conclusion that the interference in question was unforeseeable or arbitrary and therefore incompatible with the principle of lawfulness.

110. The Court is, nonetheless, required to verify that the manner in which domestic law is interpreted and applied – even where the requirements have been complied with – does not entail consequences at variance with the Convention standards. From that stance, the element of uncertainty in the statute and the considerable latitude it

affords the authorities are material considerations to be taken into account in determining whether the measure complained of struck a fair balance."

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

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

- L-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu:

Illi f'dan ir-rigward fir-Risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jisħaq li r-regolamenti in kwistjoni jservu l-ġid komuni u għandhom għan leġittimu għax *"huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom"* (*a fol.* 26).

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

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

> "289. The Court found it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, and that it would respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation (James and Others v. the United Kingdom, § 46). It held that the

> alleviation of social injustice in housing was a legitimate aim as pursued by the Leasehold Reform Act, which fell within the legislature's margin of appreciation."

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

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

Illi fil-kuntest ta' dak li għadu kemm ingħad jirriżulta li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jippromulga liġijiet intiżi sabiex jipproteġu dak li huwa l-qafas soċjali u, fil-fehma tal-Qorti, l-intenzjoni tal-liġi li qiegħda tiġi kkontestata kien proprju dak li

jipproteġi saff partikolari tas-soċjeta'. B'hekk isegwi li anke l-prinċipju in eżami ġie wkoll sodisfatt.

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

Illi fir-Risposta tiegħu l-Avukat tal-Istat jisħaq li l-liġijiet li qed jiġu kkontestati jilħqu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Huwa jisħaq ukoll li ma jistax jinsab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent mid-data tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

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

Illi fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Settembru 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta** (Numru 47045/06), il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk:

> "56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see *Sporrong and Lönnroth* cited above, §§ 69-74, and *Brumărescu v. Romania* [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).
>
> 57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's

interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see *James and Others*, cited above, § 50; *Mellacher and Others*, cited above, § 48, and *Spadea and Scalabrino v. Italy*, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

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

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the

> Convention standards (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 223).
>
> [...]
>
> 63. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska*, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

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

Illi l-Qorti sejra issa tikkunsidra t-tieni (2) parti mit-talba tar-rikorrent u ċioé li l-Att X tal-2009 jikser id-drittijiet fundamentali tiegħu.

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

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

71. Fil-każ suċitat ingħad:

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

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

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

Illi fuq nota simili iżda dwar Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (u allura derivat tal-Att X tal-2009) hawn fuq imsemmi, f'sentenza oħra mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-11 ta' Jannar 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 5/2020) ingħad hekk:

"Il-Qorti tosserva wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju

effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex ukoll b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Għalkemm illum bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li ġġib magħha din il-proprjeta'. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li hija r-rikorrenti li qiegħda tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' **Aquilina v. Malta**, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi *'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position'."*

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

<u>Li mhux minnu li l-intimata qed tingħata jedd ta' rilokazzjoni indefinita</u>.

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li l-liġijiet tal-kera viġenti qabel is-sena 1995 ma jagħmluhiex faċli għas-sidien li jieħdu lura l-post. Iżda skont l-Avukat tal-Istat dan ma jfissirx li hemm rilokazzjoni indefinita. Sabiex jsostni dan l-Avukat tal-Istat jirreferi għal Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħti lista ta' raġunijiet meta s-sid ikun jista' jieħu lura l-fond mikri. L-Avukat tal-Istat jgħid ukoll li permezz ta' Att XXIV tal-2021 il-leġislatur daħħal *means test*. In vista ta' dan, skont l-intimat Avukat tal-Istat, din il-parti tal-ewwel (1) talba jistħoqqilha tiġi miċħuda. Da parte tagħha fis-seba' (7) eċċezzjoni tagħha, l-intimata Cachia tisħaq li bl-introduzzjoni ta' Att XXIV tal-2021 ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat.

Illi l-Qorti tibda billi tgħid li kif qal l-istess Avukat ta' l-Istat il-liġijiet ta' qabel is-sena 1995 kienu jagħmluha diffiċli li l-inkwilina titkeċċa. Dan kien aggravat mill-fatt li l-kera setgħet tintiret u din il-Qorti tinnota li t-talba in kwistjoni qed issir fil-kuntest ta' dan il-punt.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel riferenza għad-decide fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Novembru 2021 fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et** (Numru 97/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta kkonkludiet is-segwenti:

> "(2) Tilqa' *in parte* l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mary Bugeja (K.I. 784335 M) għall-fond Blk 2, Fl. 16, Triq Ċensu Xerri, Tas-Sliema, bejn id-19 ta' Awwissu 1987 u l-10 t'April 2018 u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)."

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament stante li kull intervent leġislattiv li jestendi t-terminu tal-kirja b'mod artifiċjali mingħajr ma jilħaq il-bilanċ rikjest neċessarjament jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi iżda l-istorja tidher li nbidlet bil-promulgazzjoni ta' Att XIV tas-sena 2021 fejn l-Istat Malti sforza ruħu sabiex isib bilanċ ekwu bl-introduzzjoni, fost l-oħrajn, ta' *means test.*

Illi in vista ta' dan, din l-eċċezzjoni ser tiġi milqugħa limitatament.

<u>Li ma jistax jinsab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021</u>.

Illi jirriżulta li l-Istat ipprova jindirizza l-iżbilanċ li kien hemm f'dan is-settur permezz tal-promulgazzjoni ta' Att XXIV tal-2021. Din il-Qorti ma tistax ma tirrikonoxxix li dan l-Att jilħaq dan l-għan

f'numru ta' punti hekk kif indikat ukoll mill-Avukat tal-Istat fir-Risposta tiegħu (*a fol.* 25 *et seq.*) u ċioé b'mod partikolari bl-introduzzjoni ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi, kif indikat aktar 'il fuq, dan ma sewwiex il-ħsara li saret fis-snin ta' qabel. Dak li għamel l-Istat permezz ta' l-Att imsemmi huwa li poġġa terminu lis-sitwazzjoni leżiva li kienu qed jiffaċċjaw is-sidien. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija mistħoqqa u ser tiġi nkluża fil-kalkolu tad-danni pekunjarji maħduma iktar 'il quddiem f'din is-sentenza.

Illi, in segwitu ta' dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrent u konsegwentement tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lucy Cachia għall-fond 14, ġia' 17, St. Edward Street, Birżebbuġa u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Mill-bqija il-Qorti ser tiċħad l-ewwel (1) talba sa fejn din tikkonċerna l-applikazzjoni kemm ta' Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>**It-Tieni (2) Talba**</u>**:**
<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrent qed jitlob li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnu</u>.

Illi l-Qorti tirreferi għas-sentenza mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2021 fil-kawża fl-ismijiet **Saviour Falzon vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 72/2020) fejn din il-Qorti diversament preseduta qalet is-segwenti:

> "Huwa aċċettat mill-ġurisprudenza tagħna illi f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joħolqux

żbilanċ jew sproporzjon inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat."

Illi meħud dak li għadu kemm ġie kkwotat in konsiderazzjoni, il-Qorti ser tilqa' it-tieni (2) talba tar-rikorrent Nazju Muscat fis-sens illi ser jiġi dikjarat li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-ksur tiegħu tal-jedd fundamentali tal-proprjeta'.

It-Tielet (3) u r-Raba' (4) Talba:

Illi permezz ta' dawn iż-żewġ talbiet r-rikorrent jitlob likwidazzjoni ta' kumpens u danni (pekunjarji u mhux pekunarji) sofferti minnu kif ukoll li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas l-istess kumpens u danni bl-imgħax legali sad-data tal-ħlas effettiv.

Illi fir-rigward ta' din it-talba l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-likwidazzjoni tad-danni ab bażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tiġi kkalkulata għal dak iż-żmien ta' qabel it-30 ta' April 1987.

Illi, in vista ta' dak li ngħad aktar 'il fuq dwar l-applikabilita' ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u in vista tal-fatt li t-talba qed issir abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, il-Qorti taqbel ma' dak li qal l-Avukat tal-Istat fir-Risposta tiegħu u ċioé li ma jistax ikun hemm ilment dwar il-perjodi ta' qabel it-30 ta' April 1987 hekk kif fl-aħħar mill-aħħar huwa stabbilit f'Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Qorti xorta trid tistħarreġ jekk ir-rikorrent jikkwalifikax għal kumpens mid-data indikat mill-Avukat tal-Istat jew minn żmien iqsar. F'dan ir-rigward, il-Qorti tinnota li r-rikorrent kiseb il-proprjeta' in kwistjoni permezz ta' testment (Dok. "NH" – *a fol.* 6 *et seq.*) magħmul fit-8 ta' Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino fejn fit-tielet artikolu tat-testment huwa ġie nominat eredi universali taz-zija tiegħu Francesca Mifsud.

Illi fis-sentenza mogħtija fis-26 ta' Jannar 2022 fl-ismijiet **Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et** (Numru 116/2019/1), il-Qorti Kostituzzjonali qalet is-segwenti:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioé minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

Illi stante li r-rikorrent ġie nominat eredi universali taz-zija tiegħu hekk kif indikat preċedentement, din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent daħal fiż-żarbun taz-zija tiegħu. Fl-affidavit tagħha (*a fol.* 80), l-intimata Lucy Cachia qalet li hija bdiet tikri il-post fis-sena 1972. Minkejja dan, anke in vista tal-fatt li l-irċevuti (Dok. "NM 2" – *a fol.* 13 *et seq.*) ippreżentati mir-rikorrent jibdew mis-sena 1987, jidher li r-rikorrent jikkwalifika għal kumpens mid-data indikata mill-Avukat tal-Istat.

Illi minbarra dan u kif indikat iktar 'il fuq ukoll, il-Qorti tikkunsidra li l-possibilita' li s-sidien jgħollu l-kera għal ammont li huwa kummerċjalment aċċettabbli ġiet imtejba permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, b'hekk il-Qorti ser tieqaf bil-konteġġi tagħha fid-data meta daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioé fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti tirreferi għar-rapport (*a fol.* 52 *et seq.*) redatt mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea. Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, in vista ukoll tal-fatt li l-partijiet ma ressqu l-ebda oġġezzjoni għal dan ir-rapport, ser tistrieħ fuq ir-rapport tagħha u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovdiet hija.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 9 (*a fol.* 60) tar-rapport (*a fol.* 52 *et seq.*) mħejji mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sid matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-30 ta' April 1987	€404.08
1988	€602
1989	€602
1990	€602
1991	€602
1992	€872
1993	€872
1994	€872
1995	€872
1996	€872
1997	€1,245
1998	€1,245
1999	€1,245
2000	€1,245
2001	€1,245
2002	€1,992
2003	€1,992
2004	€1,992
2005	€1,992
2006	€1,992
2007	€2,656
2008	€2,656
2009	€2,656
2010	€2,656
2011	€2,656
2012	€2,905
2013	€2,905
2014	€2,905
2015	€2,905
2016	€2,905
2017	€4,150
2018	€4,150
2019	€4,150

2020	€4,150
sat-28 ta' Mejju 2021	€2,189.59
Total	**€69,951.67**

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

> "103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also *Ghigo v. Malta* (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, *Marshall and Others*, cited above, § 95, and the case-law cited therein).
>
> 104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that

the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

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

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

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

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €69,951.67 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €39,172.94 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati iktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	**Ammont**
mit-30 ta' April 1987	€187.62
1988	€279.52
1989	€279.52

1990	€279.52
1991	€279.52
1992	€279.52
1993	€279.52
1994	€279.52
1995	€279.52
1996	€279.52
1997	€279.52
1998	€279.52
1999	€279.52
2000	€279.52
2001	€279.52
2002	€279.52
2003	€279.52
2004	€279.52
2005	€279.52
2006	€279.52
2007	€279.52
2008	€280
2009	€280
2010	€280
2011	€280
2012	€280
2013	€280
2014	€280
2015	€280
2016	€280
2017	€304
2018	€304
2019	€304
2020	€304
sat-28 ta' Mejju 2021	€123.27
Total	**€9,637.29**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €39,172.94 irid jitnaqqas l-ammont ta' €9,637.29 li jħalli bilanċ ta' **€29,535.65**.

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

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

Illi l-Qorti taqbel ma' dak li għadu kemm ġie kkwotat u tagħmlu tagħha u konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrent jitlob ukoll kumpens non-pekunjarju. Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent ħaqqu jirċievi wkoll kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €2,000 u dana wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni fil-konfront tiegħu u l-ammont ta' danni pekunarji sofferti mir-rikorrent. Dan l-ammont non-pekunjarju

qed jingħata għaliex ir-rikorrent kien sprovvist minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizza l-lanjanzi tiegħu u kien kostrett jirrikorri għal proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' it-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrent għal kumpens u danni kif hawn fuq imsemmi b'dan illi s-somma li qed tiġi likwidata u li għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent tkun dik fl-ammont komplessiv ta' **<u>€31,535.65</u>** (€29,535.65 + €2,000).

Decide

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

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante li din ġiet irtirata minnu;

2. Tiċħad l-ewwel (1) eċċezzjoni tal-intimata Lucy Cachia;

3. Tilqa' limitatament it-tieni (2) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

4. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Lucy Cachia sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

5. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrent Muscat u konsegwentement tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lucy Cachia għall-fond 14, ġia' 17, St. Edward Street, Birżebbuġa u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tiċħad l-ewwel (1) talba sa fejn din tikkonċerna l-applikazzjoni kemm

ta' Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea kif ukoll ta' Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Tilqa' t-tieni (2) talba tar-rikorrent Muscat u tiddikjara li huwa l-intimat Avukat tal-Istat li huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnu;

7. Tilqa' t-tielet (3) u r-raba' (4) talba tar-rikorrent b'dana illi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' €29,535.65 u d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' €2,000 u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' wieħed u tletin elf, ħames mija u ħamsa u tletin Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€31,535.65) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv.

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

Onor. Dr. Neville Camilleri
Imħallef

Alexia Attard
Deputat Reġistratur