PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **485/2021**

CELINE FARRUGIA (KI 552664M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT U
GEMMA VELLA (KI 519428M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Novembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 13 u 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju 2021, l-attriċi **<u>Celine Farrugia</u>** ppremettiet:

    a. Illi b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat min-Nutar Dottor Joseph Tabone tad-dsatax (19) ta' Awissu 2016, ir-rikorrenti ġiet assenjata bi proprjeta' sħiħa l-fond urban uffiċjalment immarkat bin-numru seba' mija u sbatax (717), Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun;

    b. Illi oriġinarjament, l-awtriċi tar-rikorrenti Anna Farrugia kienet tat b'ċens dan il-fond lil Carmela Formosa b'att tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-tmintax (18) ta' Settembru 1978, għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena li bdew jgħaddu mill-ewwel (1) ta' Settembru 1978;

    c. Illi sussegwentement, b'kuntratt tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-sbatax (17) ta' Settembru 1979, il-jedd ta' enfitewsi temporanja fuq dan il-fond għadda għand l-intimata Gemma Vella;

    d. Illi wara l-iskadenza tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika, l-intimata Gemma Vella baqgħet tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kiri bis-saħħa tal-jedd ta' konverżjoni mogħti lilha bl-Art 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta), u għadha qed tokkupah għall-istess skop b'kera kontrollat sal-lum;

    e. Illi preżentement, l-intimata tħallas lir-rikorrenti kera fis-somma ta' erba' mija u erbgħa u tmenin Ewro (€484) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, fit-tletin (30) ta' Mejju u fit-tletin (30) ta' Novembru;

    f. Illi dan il-kera huwa irriżorju fis-suq tal-lum, u r-rikorrenti diġa' talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera biex, skont l-Art 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jirrevedi l-kera ta' dan il-fond pagabbli mill-intimata Gemma Vella wara llum; madanakollu, l-awment ma jista qatt jeċċedi, fit-termini tal-liġi

msemmija, 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' din id-dar t'abitazzjoni;

g. Illi ma hemm ebda raġuini legali li tiġġustifika d-differenza esaġerata bejn il-kera perċepibbli fis-suq illum minn fond bħal dak okkupat mill-intimata Vella, u l-kera irriżorja li ħallset sal-lum l-istess intimata b'kunsiderazzjoni għall-okkupazzjoni forzata u tant duratura minnha fil-fond proprjeta' tar-rikorrenti;

h. Illi dawn ir-restrizzjonijiet ma jgħabbux fondi simili li nkrew għall-istess skop wara l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995, jew li ma kinux soġġetti għal enfitewsi temporanja li bdiet qabel l-imsemmija data (Art 16(1) tal-Kap 158);

i. Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taħghom jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal rimedju effettiv, u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikoli 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Liebrtajiet Fundamentali (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Art 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment markat bin-numru seba' mija u sbatax (717), Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun, proprjeta' tar-rikorrenti, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad, u senjatament dawk protetti bl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikoli 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

ii. Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji, u l-provvedimenti kollha meħtieġa beix tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti, inkluż billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti, u tal-awturi tagħha qabilha, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħdax (11) t'Awwissu 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, ħamsa (5) t'Ottubru 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 tletin (30) t'Awwissu 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

<u>*Dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea*</u>

a. Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova li hija tassew is-sidt tal-fond in kwestjoni, u cioe 717, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun;

b. F'dan ir-rigward ukoll, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha t-titolu, u lanqas tista' tilmenta fir-rigward ta' proprjeta' sħiħa jekk hija għandha u/jew kellha għal xi perjodu titolu għal sehem biss minnha. Ċertament f'dawk il-perjodi lanqas biss jista jingħad li kien hemm possediment fuq il-fond u/jew il-fond intier;

c. Barra minn hekk, kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenti stess akkwistat titolu fuq il-fond in kwistjoni intier jew fuq parti minnu fis-snin riċenti u meta setgħet tobsor il-prezzijiet kurrenti tal-proprjeta' immobbli, mela

allura ma tistax tippretendi li hija l-vittma ta' kwalunkwe allegat ksur tad-dritt fundamnetali għal protezzjoni minn privazzjoni tal-proprjeta';

d. Ir-rikorrenti lanqas ma tista tinvoka l-artikolu 1 tal-Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Protokoll Nru 1 li jsir qabel it-tletin (30) t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

e. Ir-rikorrenti ma tistax tippretendi li din il-Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma jittieħed in kunsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu in vigore. Għalhekk l-ilment tar-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021 (ara f'dan ir-rigward ir-referenza Kostituzzjonali Nru 402/2012/1 JVC fl-ismijiet *Emanuel Aquilina et vs Carmen Gatt*, deċiża 8 ta' Lulju 2020);

f. Mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-artikolu 1 tal-Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu 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 jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-interess ġenerali;

g. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq, l-Avukat tal-Istat jisħaq li fil-każ odjern teżisti dik il-bażi. Fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. L-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt

tal-enfitewsi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom. L-artikolu ma jistax jingħad li mhux leġittimu jew li mhux fl-interess ġenerali;

h. Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, jingħad ukoll li ma jistax jingħad li huwa sproporzjonat:

Fl-ewwel lok, 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. Il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stess irrikonoxxiet li, *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable"* (*Amato Gauci vs Malta*, App Nru 47045/06, deċiża 15 ta' Settembru 2009). Għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument jirriżulta li l-kera fil-każ odjern hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

Fit-tieni lok, l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti dritt lis-sid ta' fond milqut li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta' kif ukoll il-possibilta' li tieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħha;

i. Fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq, imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi in eżami fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

j. Barra minn hekk huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza Maltija li meta sidien idumu żmien twil sabiex iressqu ilment kostituzzjonali, dan ikun juri li fil-fatt dak l-allegat ksur ma tantx ikun illeda u dejjaq lis-sidien. Dan il-fatt dejjem ingħata qies serju mill-Qorti Kostituzzjonali;

k. Minn dak kollu fuq espost isegwi li m'hemmx ksur tad-dritt għall-proprjeta' kif protett fl-artikolu 1 tal-Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward għandha tiġi miċħuda. Isegwi wkoll għalhekk li anke t-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda;

Dwar l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

l. L-ilment dwar diskriminazzjoni kif protett bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa wkoll insostenibbli;

m. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ odjern minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijeit imsemmija f'dan is-subartikolu. Ir-rikorrent ma jorbotx l-ilment tiegħu ma' xi wieħed mill-motivi msemmija fl-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni u cioe razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tar-rikorrenti;

n. Bl-istess mod, l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għandu jinkwadra ruħu fuq raġunijiet speċifiċi li jipprovdi għalihom proprju dak l-artikolu. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u liberatjiet kontemplati fil-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. Ir-rikorrenti ma tindikax fuq liema kawżali jew status hija allegatament ġiet iddiskriminata. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għal ċaħda tal-ilment tagħhom;

o. Illi apparti minn hekk, diġa' ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament għal kull min, bħar-rikorrenti, għandu ġid li huwa soġġett għal kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta li hija ġiet żvantaġġjata meta mqabbla ma' ħaddieħor, għaliex dak il-ħaddieħor ġie trattat eżattament bħalha;

p. Dejjem fuq din it-tematika, din il-Qorti diġa' tenniet diversi drabi li ma jqum l-ebda każ ta' diskriminazzjoni minħabba li tintgħażel tdata partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Fuq kollox, trattament divers imnissel minn bidla leġislattiva mhijeix diskriminatorja meta bħal f'dan il-każ ikun hemm ġustifikazzjoni raġjonevoli u oġġettiva fl-interess tal-amministrazzjoni tajba tal-ġustizzja. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' *"like with like"*;

q. Minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward għandha tiġi miċħuda. It-tieni talba tagħha konsegwenzjali wkoll mhijiex mistħoqqa;

Dwar l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

r. Jibda biex jingħad li huwa ċar mill-kelma tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni stess li dak id-dritt għal rimedju effettiv huwa wieħed anċillari u li l-vjolazzjoni tiegħu trid titressaq ma' xi disposizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Dan għaliex, *"Kull min ikollu miksura* ***d-drittijiet u l-***

libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni *għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali"* (enfasi tal-Avukat tal-Istat);

s. Minn dan joħroġ ċar li sabiex ikun hemm vjolazzjon tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, persuna li tippretendi li ġie vjolat xi dritt ieħor tagħha taħt il-konvenzjoni trid tkun impeduta milli tfittex rimedju fl-ordni ġuridika domestika. B'mod partikolari, jekk dik il-persuna ma jkollhiex aċċess għall-organi aġġudikattivi biex biss tkun tista' tilmenta dwar allegat ksur ta' xi dritt fundamentali;

t. L-Avukat tal-Istat ma jistax jifhem kif ir-rikorrenti qiegħda tagħmel din l-azzjoni biex tilmenta dwar l-allegat ksur tad-drittijiet tagħha tal-proprjeta', u ta' non-diskriminazzjoni, u f'dik l-azzjoni stess tgħid li m'għandhiex rimedju biex tilmenta dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha naxxenti mill-Konvenzjoni Ewropea. Din il-kawża preżenti hija proprjament possibbli għax l-Istat Malti ħaseb għal rimedju meta kwalunkwe persuna tallega li d-drittijiet tagħha taħt il-Konvenzjoni ġew miksura;

u. Minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward għandha tiġi miċħuda. Isegwi wkoll li anke t-tieni talba konsegwenzjali mhijiex mistħoqqa;

v. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

6. Għaldaqstant, l-Avukat tal-istat talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet attriċi kollha, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

7. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru 2021, l-intimata **<u>Gemma Vella</u>** eċċepiet:

a. Illi hija tikkonferma illi hija ċittadina Maltija u li l-fond *de quo* huwa r-residenza unika u ordinarja tagħha u għadha toqgħod fiha sal-lum. Illi hija pensjonanta u finanzjarjament limitata ħafna;

b. Illi għar-rigward l-ewwel talba tar-rikorrenti, din hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li l-liġijiet attwali jagħtu lill-intimata s-salvagwardji kollha neċessarji sabiex tkompli tokkupa ġustament il-fond *de quo*;

c. Illi fir-rigward it-tieni talba tar-rikorrenti, din hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li l-intimata m'għandhiex tinstab responsabbli ta' xi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qiegħed jiġi minnha inġustament allegat;

d. Illi relattivament ukoll għall-ewwel u t-tieni talba, una volta l-intimata ma tiffurmax parti mill-organi leġisattivi u amministrattivi tal-Istat Malti, hija qatt ma tista tiġi dikjarata responsabbli għal xi allegat ksur u allegati danni li qiegħda tallega r-rikorrenti li qed issofri;

e. Illi in vista illi l-liġi ġiet emendata riċentement għandu jiġi applikat il-prinċipju tal-*jus superveniens* u t-talbiet tar-rikorrenti b'hekk jiġu newtralizzati;

f. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimata ilha tokkupa l-post għal numru twal ta' snin u qatt ma kisret il-kundizzjonijiet sia għall-konċessjoni enfitewtika, u sia tal-lokazzjoni. Hija dejjem aderriet ruħha mal-impost ta' kwalunkwe liġi relattiva għalihom kif ukoll fir-relazzjoni kuntrtnattwali mar-rikorrenti. Oltre minn hekk hija b'mod regolari u puntwali dejjem ħallset il-kera lilhom dovuta. Illi r-raġunijiet mogħtija minnha ma għandhom jagħmlu ebda stat ta' fatt u ta' liġi fil-konfront tal-intimata Vella;

g. Illi għaldaqstant l-intimata m'għandha tbati ebda konsegwenza jew tiġi dikjarata responsabbli għal xi dannu u lanqas tiġi kundannata tħallas l-ebda kumpens;

h. Salv risposti, xhieda u dokumenti skont il-każ;

8. Waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta’ Jannar 2022, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, u dan mis-sena 1987 sa Jannar 2022, b’intervalli ta’ ħames snin. Tenut kont tan-nuqqas t’oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Elena Borg Costanzi;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Frar 2022, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru ta’ din l-istess Qorti nhar id-disgħa (9) ta’ Mejju 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta’ Celine Farrugia datat tnejn u għoxrin (22) ta’ Lulju 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tad-dsatax (19) t’Awwissu 2016, immarkat bħala **Dok A** a fol 4 *et seq* tal-proċess; (b) kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-tmintax (18) ta’ Settembru 1978, immarkat bħala **Dok B** a fol 7 *et seq* tal-proċess; (c) kuntratt tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-sbatax (17) ta’ Settembru 1979, immarkat bħala **Dok C** a fol 11 *et seq* tal-proċess; u (d) att ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ Anna Farrugia, immarkat bħala **Dok D** a fol 14 *et seq* tal-proċess;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut Avukat tal-Istat datata tletin (30) t’Awwissu 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Gemma Vella datata tnejn u għoxrin (22) ta’ Diċembru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-għoxrin (20) ta’ Jannar 2022, illi permezz tiegħu inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit

Tekniku sabiex tistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, u dan mis-sena 1987 sal-2022 b'intervalli ta' ħames snin;

14. Rat illi r-rikorrenti, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Marzu 2022, iddikjarat illi salv għall-provi li setgħu jirriżultaw meħtieġa wara li hija tara r-rapport tal-Perit Tekniku, hija ma kienx baqgħalha provi xi tressaq;

15. Rat l-affidavit ta' **Gemma Vella** a fol 47-48 tal-proċess;

16. Rat illi l-intimata Gemma Vella, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Marzu 2022, iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi xi tressaq;

17. Rat id-digriet tagħha mogħti waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Mejju 2022, illi permezz tiegħu din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex tagħmel domandi lill-Perit Tekniku dwar il-kontenut tar-rapport tekniku, u li tippreżenta kopja tar-relazzjoni teknika dwar l-istess fond li saret mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera fi proċeduri bejn l-istess sid u inkwilin;

18. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' **Celine Farrugia** waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Mejju 2022[1];

19. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** a fol 56 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022 u debitament maħluf minnha stess fir-Reġistru ta' din l-istess Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Mejju 2022;

20. Rat id-domandi in eskussjoni magħmula mir-rikorrenti lill-Perit Tekniku permezz ta' nota datata għaxra (10) ta' Mejju 2022, a fol 74 tal-proċess;

21. Rat il-kopja oriġinali tar-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi b'valutazzjoni dwar il-fond mertu tal-kawża, esebita in atti mir-rikorrenti Celine Farrugia permezz ta' nota datata l-ewwel (1) ta' Ġunju 2022, a fol 89 *et seq* tal-proċess;

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 53 *et seq* tal-proċess

22. Rat in-nota tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi datata disgħa (9) ta' Ġunju 2022, illi permezz tagħha rrispondiet għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lilha mir-rikorrenti, a fol 101-102 tal-proċess;

23. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) ta' Lulju 2022, a fol 104 *et seq* tal-proċess;

24. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata ħamsa (5) ta' Settembru 2022, a fol 121 *et seq* tal-proċess;

25. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-intimata Gemma Vella datata sebgħa (7) ta' Settembru 2022, a fol 132 *et seq* tal-proċess;

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

27. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-Ewwel (1) Paragrafu tar-Risposta tiegħu</u>

28. Fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha ġġib prova li hija tassew sidt il-fond in kwestjoni;

29. Madanakollu, fil-paragrafu ħdax (11) tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[2], l-Avukat tal-Istat jissottometti, *"Kif spjegat diġa' fil-fatti, jirriżulta li r-rikorrenti fil-fatt għandha titolu fuq il-fond in kwistjoni u jirriżulta li l-Kap 158 tabilħaq japplika għall-fond in kwestjoni. Għalhekk l-esponenti mhux ser jinsisti aktar fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu."*;

[2] A fol 122 tal-proċess

30. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-Tieni (2) Paragrafu tar-Risposta tiegħu

31. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma kellha t-titolu, u lanqas tista' tilmenta fir-rigward ta' proprjeta' sħiħa jekk hija għandha u/jew kellha għal xi perjodu sehem biss minnha;

32. Ġie pruvat mir-rikorrenti illi hija akkwistat il-fond fl-intier tiegħu permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat ħamsa u għoxrin (25) t'Awwissu 2016[3], u illi qabel din id-data l-fond kien miżmum in komuni mir-rikorrenti u ħutha Colette u Andre sa minn Lulju 1995, u cioe meta mietet Anna Farrugia, stante illi minbarra illi Anna Farrugia ħatrithom eredi tagħha flimkien ma' terzi, hija kienet ħalliet dan il-fond b'legat lir-rikorrenti u ħutha permezz ta' żewġ testmenti datati tnejn (2) ta' Lulju 1983 u disgħa (9) ta' Frar 1990[4]. Jirriżulta, madanakollu, mill-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Anna Farrugia illi *"L-imsemmija proprjeta' hi kollha soġġetta għall-użufrutt favur l-imsemmi Saċerdot Dun George Farrugia"*[5], filwaqt illi jirriżulta wkoll mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali[6] illi l-konċessjoni kienet għal *"żmien ta' wieħed u għoxrin sena li beda jgħaddi mill-ewwel ta' Settembru ta' din is-sena"*, u cioe tas-sena 1978, b'dana illi ċ-ċens skada fl-aħħar t'Awwissu 2000;

33. Jidher illi l-kontestazzjoni bejn il-partijiet[7] hija dwar jekk ir-rikorrenti għandhiex dritt tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha sa

---

[3] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 4 *et seq* tal-proċess
[4] Vide **Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 14 *et seq* tal-proċess
[5] Ibid, a fol 16 tal-proċess
[6] Vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 7 *et seq* tal-proċess
[7] Ara para 32(iii) tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 115 tal-proċess,u para 40 tal-istess nota, a fol 119 tal-proċess; u, b'kuntrast, para 16 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 123 tal-proċess

mill-2000, u cioe minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika, jew mill-2005, u cioe minn meta ġie nieqes is-Saċerdot Dun George Farrugia[8];

34. Fit-termini tal-Artikolu 332 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, Dun George Farrugia, qua użufruttwarju, kellu l-jedd għal kull frott ta' natura ċivili illi seta' jagħti l-post, liema frottijiet ċivili jinkludu, *inter alia*, fit-termini tal-Artikolu 333(3) tal-Kap 16 il-kera ta' beni mikrija. Minkejja, għalhekk, illi r-rikorrenti u ħutha kienu ġia proprjetarji tal-fond in kwestjoni, huma ma kellhom l-ebda dritt fuq il-kera li kienet tiġi perċepita fuq l-istess fond, stante illi tali kera kienet, bi dritt, dovuta lil Dun George Farrugia fil-kwalita' tiegħu ta' użufruttwarju;

35. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti ma ġabet l-ebda prova illi hija kienet l-eredi (jew waħda mill-eredi) ta' Dun George Farrugia, b'dana illi għalhekk ma jistgħux japplikaw għaliha d-dettami ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta u tal-Qorti Kostituzzjonali dwar id-drittijiet t'eredi għal kumpens[9]. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti ma tarax illi r-rikorrenti għandha dritt għal kumpens qabel il-mewt ta' Dun George Farrugia, u cioe sa Settembru 2005. Din il-Qorti, iżda, tikkondividi l-fehma tal-Avukat tal-Istat illi, **fil-każ illi l-ilment tar-rikorrenti jinsab fondat, kwalsiasi kumpens u/jew rimedju m'għandux jieħu in konsiderazzjoni l-perjodu ta' żmien bejn is-sena 2000 u s-sena 2005, u dan għar-raġunijiet premessi;**

36. In oltre, f'dak illi jirrigwarda s-sehem illi kellha r-rikorrenti mill-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin, din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġia ġie senjalat, jirriżulta mill-provi suriferiti illi l-fond ma kienx jappartjeni lir-rikorrenti waħedha għas-snin bejn l-2006 u l-2016, iżda kien jappartjeni lilha u lil ħutha Colette

---

[8] Skont il-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, datat 25 t'Awwissu 2016 (**Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 4 tal-proċess), Dun George Farrugia miet fil-21 ta' Settembru 2005.

[9] Id-dritt tal-eredi għal kumpens saħansitra anke għal żmien qabel ikunu wirtu u saru proprjetarji ta' fond ġie konfermat, *inter alia*, f'Rik Nru 87/2020, ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca; Rik Nru 161/2019, ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021; u Rik Nru 209/2020/1, ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

u Andre fi kwoti ndaqs bejniethom. Din il-Qorti ma tkunx ġusta, għalhekk, mal-ko-proprjetarji l-oħra li kieku kellha tagħti lir-rikorrenti, fil-każ illi l-ilment tagħha jinsab fondat, kumpens u/jew rimedju fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha sa mis-sena 2006, meta effettivament ħutha sofrew ukoll mill-istess leżjoni *qua* ko-proprjetarji tal-fond in kwestjoni;

37. Għaldaqstant **<u>f'każ illi jingħata rimedju u/jew kumpens, din il-Qorti sejra takkorda l-istess lir-rikorrenti *pro rata*, u cioe skont is-sehem illi hija kellha mill-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin</u>**, b'dana illi għall-perjodu bejn is-sena 2006 u s'Awwissu 2016 hija tiġi akkordata terz (1/3) ta' kwalsiasi kumpens illi jista' jkun dovut lilha, filwaqt illi sa minn Awwissu 2016, hija tiġi akkordata kumpens fuq il-proprjeta' fl-intier tagħha.

C. <u>L-Artikolu 7 tal-Kap 319</u>

38. L-Avukat tal-Istat, fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar ġrajjiet li seħħew qabel April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

39. Ġialadarba ġie stabbilit illi kwalsiasi leżjoni illi minnha qed tilmenta r-rikorrenti għandha tiġi kkunsidrata mis-sena 2006 'il quddiem, din il-Qorti ma tarax għalfejn għandha tindirizza din l-eċċezzjoni u sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

D. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-Tielet (3) Paragrafu tar-Risposta tiegħu</u>

40. Fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi kemm-il darba jirriżulta li r-rikorrenti akkwistat titolu fuq il-fond in kwestjoni intier jew fuq parti minnu fis-snin riċenti u meta setgħet tobsor il-prezzijiet kurrenti tal-proprejta' immobbli, mela allura ma tistax tippretendi li hija l-

vittma ta' kwalunkwe allegat ksur tad-dritt fundamentali għal protezzjoni minn privazzjoni tal-proprjeta;

41. Din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġia ġie senjalat, teknikament ir-rikorrenti saret ko-proprjetarja tal-fond in kwestjoni fis-sena 1995, u cioe mal-mewt ta' zitha Anna Farrugia, anke jekk sas-sena 2005 tali proprjeta' kienet soġġetta għal użufrutt. Iċ-ċens ikkonverta ruħu f'kirja fis-sena 1999;

42. Huwa minnu illi r-rikorrenti setgħet kienet konsapevoli tar-reġim legali illi kien japplika dwar konċessjonijiet enfitewtiċi u kirjiet meta ġiet nieqsa Anna Farrugia, iżda madanakollu din il-Qorti ma tarax illi l-Avukat tal-Istat jista' jsib konfort fl-argument minnu sottomess. Ma jkun jagħmel ebda sens li kieku l-fatt illi wieħed għażel, sitta u għoxrin (26) sena ilu, illi jaċċetta legat ta' fond illi huwa soġġett għal ċens temporanju sussegwentement konvertibbli f'kirja, kellu jirrendi lill-proprjetarju ineliġibbli sabiex jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu qua proprjetarju. Se mai, dan il-fatt jista' biss jirrifletti ruħu fil-każ illi tinsab leżjoni u fl-ammont illi jingħata f'kumpens f'danni non-pekunjarji;

43. Dan aktar u aktar f'sitwazzjoni bħal dik odjerna, fejn ma kinitx ir-rikorrenti u/jew ħutha illi taw il-konċessjoni enfitewtika, iżda kienet l-antekawża tagħhom, b'dana illi r-rikorrenti sabet ruħha b'idejha marbuta meta akkwistat sehem mill-proprjeta' in kwestjoni wara l-mewt ta' zitha;

44. In oltre, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti u ħutha lanqas setgħu kienu mistennija, sitta u għoxrin (26) sena ilu, jipprospettaw illi l-valur tal-proprjeta' kien ser jogħla bir-rata illi effettivament għola, jew illi l-Istat Malti ma kienx ser isib rimedju għas-sitwazzjoni illi sabu ruħhom fiha;

45. Konsegwentement, għalhekk, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur.

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

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

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

47. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[10]:

> *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).*

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

> *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).*

48. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

49. 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***[11] 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*

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

> *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 l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXVII tal-2018, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

50. 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 sitwazzjonijiet ta’ natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

51. 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;

52. 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.*[12]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[13] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

---

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

[13] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[14] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

53. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[15], 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*

[14] 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)
[15] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *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.*

54. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa minn meta akkwistat sehem mill-proprjeta' in kwestjoi, hija ma kellha l-ebda kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienet ko-proprjetarja u eventwalment proprjetarja. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħetx xi darba r-rikorrenti tieħu lura l-proprjeta' illi tagħha hija proprjetarja;

55. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke 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. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li*

qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

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

56. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[16], fejn ġie ritenut 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-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

57. 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***[17]:

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*

[16] 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)
[17] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

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 inqas minn dik tas-suq, minabba 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.

58. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament

peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarja. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

59. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat dwar ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

60. Fil- paragrafu enumerat ħamsa (5) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni l-emendi li saru fl-2018 u fl-2021 għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. In oltre, imbagħad, fil-paragrafu numru tmienja (8), l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jagħti dritt lir-rikorrenti li titlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-poprjeta', kif ukoll il-possibilita' li tieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħha;

61. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVI tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-

2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

62. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[18]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx*

[18] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li

m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

63. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[19], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

64. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellha rimedju illi permezz tiegħu setgħet titlob reviżjoni tal-kera, bħalma kellha wkoll il-possibilta' illi titlob illi l-fond jiġi vakat mill-intimata Vella. Mistoqsija in kontro-eżami jekk intavolatx proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

[19] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

fil-konfront tal-intimata Vella, ir-rikorrenti tikkonferma illi hija intavolat proċeduri f'Lulju 2021, b'dana illi r-rikorrenti għalhekk tirrikonoxxi illi kellha rimedju għad-disposizzjoni tagħha illi jista' jemiljora s-sitwazzjoni illi tinsab fiha preżentement;

65. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **r-rikorrenti ma setgħetx tilmenta aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u li jekk ir-rikorrenti naqset milli tieħu vantaġġ mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel Lulju 2021, dan kien nuqqas attribwibbli unikament lilha stess**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħha, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha mill-10 t'April 2018 'il quddiem;

66. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel l-10 t'April 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qiegħda tilmenta wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha sa mis-sena 2005. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-10 t'April 2018 u, sussegwentement, 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 fondamentali tagħha qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

67. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[20], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li*

---

[20] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.

68. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

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.

69. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandha għad-disposizzjoni tagħha diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti, illi ilha ġġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha sa minn Settembru tas-sena 2005, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-10 t'April 2018, hija ma kellhiex rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

70. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi mill-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ngħatat dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħha fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ma kellha l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa' *in parte*</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu ħamsa (5) u fit-tieni parti tal-paragrafu tmienja (8) tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi <u>tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa mill-10 t'April 2018</u>, u konsegwentement <u>issib illi r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u> **<u>limitatament sal-10 t'April 2018</u>**.

G. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>

71. Din il-Qorti tinnota illi filwaqt illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti tagħmel referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u titlob dikjarazzjoni ta' leżjoni tal-istess fit-talbiet tagħha, hija ma telaborax dwar il-mod kif hija qed tqis bħala applikabbli dawn l-artikoli

għaċ-ċirkostanzi tal-każ tagħha, b'dana illi tonqos milli tindirizza l-istess żewġ artikoli u/jew tagħmel referenza għalihom fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha;

72. Konsegwentement, mhux ċar għal din il-Qorti kif ir-rikorrenti qiegħda tqis illi ġiet diskriminata, u cioe taħt liema bażi legali u fattwali, b'dana illi ma tistax din il-Qorti tindirizza l-allegazzjoni magħmula mir-rikorrenti f'dan ir-rigward;

73. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet jagħmlu referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

H. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-każ odjern

74. Ir-rikorrenti tallega wkoll ksur tal-Aritkolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jistabbilixxi illi:

> *Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.*

Min-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, jirriżulta illi r-rikorrenti qed tinvoka dan l-Artikolu għaliex ir-reġim regolatorju li l-Istat Malti ħaddem fis-snin relevanti għall-kirja tal-fond in kwestjoni ma kienet tagħti lir-rikorrenti l-ebda dritt ta' azzjoni quddiem il-Qrati jew tribunali ordinarji, biex tikkontesta l-piż sproporzjonat illi sabet ruħha kostretta ġġorr waħedha;

75. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Emanuel Ciantar vs Avukat Ġenerali et***[21]**,** fejn ġie trattat dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea, b'referenza għal ġurisprudenza kemm tal-Qorti ta' Strasburgu, kif ukoll tal-Qrati nostrana:

> *Fil-każ ta'* ***Iochev v Bulgaria****, deċiż fit-2 ta' Frar 2006, intqal hekk:*
>
> *"The Court reiterates that Article 13 of the Convention guarantees the availability at national level of a remedy to enforce the substance of the Conventions rights and freedoms in whatever form they may happen to be secured in the domestic legal order. The effect of Article 13 is thus to require the provision of a domestic remedy to deal with the substance of an 'arguble complaint' under the Convenion and to grant appropriate relief, although Contracting Parties are afforded some discretion as to the manner in which they confirm to their Convention obligations under this provision. The scope of the obligation under Article 13 varies depending on the nature of the applicant's complaint under the Convention. Nevertheless, the remedy required by Article 13 must be 'effective' in practice as well as in law."*
>
> *Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet* ***Saviour Paul Portelli vs Avukat Ġenerali et****, deċiża fis-16 ta' Lulju 2019, iddeċidiet li:*
>
> *"f'kazijiet bhal dak odjern, ir-rimedji li jezistu huma dawk quddiem il-qrati taghna aditi mill-kompetenza kostituzzjonali taghhom in kwantu li l-ligi ordinarja ma*

[21] Rik Kostituzzjonali Nru 103/2016, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Frar 2020

taghtix rimedju effettiv lis-sidien biex jindirizzaw l-izbilanc mahluq bil-qafas legali tal-ligijiet tal-kera. Ghaldaqstant din it-talba qed tigi respinta..."

Finalment, kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti fl-ismijiet ***Emanuel Delia vs L-Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja, Kultura u Gvern Lokali Owen Bonnici et****, tat-30 ta' Jannar 2020:*

"...dak li jitlob l-Art 13 tal-Konvenzjoni huwa li l-ligi nazzjonali tkun taghti rimedju, fis-sens illi jekk qorti tkun imsejjha sabiex tqis jekk kienx hemm lezjoni ta' dritt fondamentali imhares mill-Konvenzjoni, u ssib li kien hemm lezjoni, allura f'dak il-kaz taghti rimedju effettiv. Dment li l-ligi domestika toffri rimedju effettiv ma jistax iregi lment abbazi tal-Art 13."

Applikata l-ġurisprudenza appena ċitata għall-kawża odjerna, il-Qorti tqis illi ma jirrizultax ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni.

76. Din il-Qorti hija tal-istess fehma, u tabbraċċja l-istess prinċipji *in toto*. Ir-rikorrenti stess, bil-proċeduri odjerni, qed tirrikonoxxi illi l-Istat Malta taha dritt t'azzjoni sabiex tikkontesta l-piż mhux proporzjonali impost fuqha mil-liġijiet tal-kera kif kienu qabel emendati fl-2018, permezz ta' liema proċeduri r-rikorrenti sejra saħansitra tingħata rimedju effettiv kif ser jiġi senjalat aktar 'il quddiem;
77. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, sejra **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-dritt fondamentali tagħha kif sanċit mill-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

I. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

78. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

79. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[22], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 2005 u s-sena 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2005	2010	€ 2,500
2011	2016	€ 4,500
2017	2018	€ 7,200

80. 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***[23], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami"*

[22] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, a fol 56 *et seq* tal-proċess
[23] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*(**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)*

81. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ir-rikorrenti talbet illi tagħmel mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku[24], għal liema mistoqsijiet ngħataw risposti permezz ta' nota datata disgħa (9) ta' Ġunju 2022[25]. Ir-rikorrenti esebiet ukoll rapport tal-Membri Tekniċi b'valutazzjoni dwar l-istess fond fil-kawża pendenti dwar l-istess kirja quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[26]. Apparti l-fatt illi l-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jidher illi għadha *sub-judice*, u għalhekk għadha ma ngħatatx deċiżjoni mill-Bord fir-rigward tal-istess relazzjoni, il-Qorti tinnota illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti tibbaża l-

[24] A fol 74 tal-proċess
[25] A fol 101-102 tal-proċess
[26] A fol 89 *et seq* tal-proċess

kalkoli tagħha f'dak illi jirrigwarda l-kumpens illi hija qed tippretendi fuq il-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Borg Costanzi[27], b'dana illi donnha qiegħda taċċetta l-istess;

82. Fid-dawl tal-premess, u in konsiderazzjoni wkoll tal-fatt illi ma tressqet l-ebda talba, saħansitra lanqas mir-rikorrenti, għall-ħatra ta' periti addizzjonali, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet 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, ir-rikorrenti ma tindikax somma oħra għajr is-somma ta' **€484** fis-sena[28]. Lanqas ġew esebiti xi riċevuti tal-ħlas tal-kera wara illi skada ċ-ċens. Din il-Qorti, fin-nuqqas ta' indikazzjoni mod ieħor, sejjer għalhekk ikollha tiġbed linja dritta, u tqis il-kera fl-ammont ta' **€484.00** fis-sena għall-perjodu kollu bejn is-sena 2006 u s-sena 2018, hekk kif għamlet ukoll ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha[29];

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*

[27] Vide para 40, a fol 119 tal-proċess
[28] Vide para 5 tal-affidavit ta' **Celine Farrugia**, a fol 42 tal-proċess
[29] Vide para 40, a fol 119 tal-proċess

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 tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[30]:

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

---

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

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

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[31] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[32], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"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. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita bejn **Jannar 2006 u Awwissu 2016** kien fl-ammont ta' €484 fis-sena, iżda, ir-rikorrenti hija entitolati biss għal terz (1/3) ta' dan l-ammont, u għaldaqstant is-sehem mill-kirja illi effettivament kien jappartjeni lir-rikorrenti kien fl-ammont ta' **€1,694**[33];

[31] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[32] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[33] €484 x 10 snin = € 4840 + € 242 = € 5,082 x 1/3 = € 1,694

b. Il-valur totali ta’ kera perċepita minn **Awwissu 2016 sa April 2018** fuq il-proprjeta’ fl-intier tagħha jidher illi kienet ukoll fl-ammont ta’ €484 fis-sena. Ir-rikorrenti għalhekk ipperċepiet kera f’dan il-perjodu fl-ammont totali ta’ **€726**[34];

c. Il-valur totali ta’ kera perċepita minn Jannar 2006 sa April 2018 mir-rikorrenti kien għalhekk fl-ammont ta’:

€1,694 + €726 = **€ 2,420**

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

Sena	**Valur Lokatizju Totali Annwali**	**Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti *pro rata***
2005 sa 2010	€2,500	€5,000
2011 sa Awwissu 2016	€4,500	€8,250
Awwissu 2016 sa April 2018	€7,200	€10,800
TOTAL		**€24,050**

e. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€24,050 – **30% għall-interess ġenerali** = €16,835
€16,835 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €13,468
€13,468 – **€2,420 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€11,048**

[34] € 484 + € 242 = € 726

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħdax-il elf, u tmienja u erbgħin Ewro (€11,048).**

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 l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

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

88. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif issostni tajjeb l-intimata Vella fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, hija ma taħtix għall-fatt illi r-rikorrenti sofriet leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħha per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat.

D. Spejjeż Ġudizzjarji

89. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

90. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

91. In oltre, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi

għalihom ir-rikorrenti ma kinitx entitolata għal kumpens, u cioe mis-sena 1987 sas-sena 2005, u mis-sena 2018 'il quddiem. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamlet studju, riċerka, u ammont sostanzjali ta' xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

92. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[35]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu kwart (1/4) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (3/4) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' l-ewwel talba *in parte*** u tiddikjara illi l-Art 12 ta-lKap 158 tal-Liġijiet ta' Malta illeda d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, **limitatament sa April 2018**, u **tiċħad** fil-kumplament l-istess talba rikorrenti;

(ii) **Tilqa' t-tieni talba**, u filwaqt illi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif hawn deċiż, tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **ħdax-il elf u tmienja u erbgħin Ewro (€11,048)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000)**, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidat;

[35] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

(iii) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Vella in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati kwart (1/4) mir-rikorrenti u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur