PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **836/2021 AD**

JOSEPH FORMOSA GAUCI (KI 68368M)

ROSALIE MIFSUD (KI 518235M) U

MARIE MIFSUD (KI 599436M)

vs

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
LUCIE GERMAINE BONETT (KI314946M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, sitta (6) ta' Lulju 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta), senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni tagħhom, kif ukoll il-liġijiet viġenti f'dan ir-rigward, inkluż dawk introdotti bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 39 u 45 tal-Kostiuzzjoni u l-Artikoli 6, 13 u 14, u l-Ewwel Artikolu tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2021, **Joseph Formosa Gauci et** ippremettew:

   a. *Ili l-esponenti Rosalie Mifsud, Marie Mifsud u l-predeċessur tal-esponent Joseph Formosa Gauci, ommu Elise Formosa Gauci nee Mifsud, kienu wirtu l-proprjeta' tal-fond numru tnejn u ħamsin (52), Triq il-Kbira, Ħal Balzan mill-wirt tal-Professur Victor Mifsud, li miet intestat fl-4 ta' Novembru 1964 u mill-wirt ta' zithom Mary Fortunata Pace, li mietet fit-18 ta' Ġunju 1976 u li bis-saħħa tat-testment sigriet tagħha tal-4 ta' Frar 1970 miftuħ u pubblikat min-Nutar Paul Pullicino fil-21 ta' Lulju 1976 fost disposizzjonijiet oħra, innominathom b'eredi universali tagħha;*

   b. *Illi l-imsemmija Elisa Formosa Gauci mietet fis-26 ta' Settembru 2004 u in forza tat-testment sigriet tagħha preżentat min-Nutar Tonio Spiteri fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) fil-11 ta' Awissu 1983 u pubblikat mill-istess Nutar fis-6 ta' Jannar 2005, innominat b'eredi universali tagħha lil binha l-esponent Joseph Formosa Gauci. L-att ta' dikjarazzjoni causa mortis relattiv ġie pubblikat fil-21 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard;*

   c. *Illi għal dan iż-żmien kollu, l-intimata Lucie Germaine Bonett baqgħet tippretendi li tibqa' tikri din il-proprjeta' bl-istess kera u kundizzjonijiet attwali, u li tibqa' tgawdi mir-rilokazzjoni favur tagħha bl-istess kera u kundizzjonijiet, bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69) u l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili;*

d. *Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini żammew u għadhom iżommu lill-esponenti milli jirrifjutaw li jġeddu l-kirja, anke meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera;*

e. *Illi l-esponenti lanqas ma setgħu jew jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' taħghom sakemm iddum fis-seħħ din l-Ordinanza, ħlief fil-każijiet imsemmija fl-artikolu 9 tal-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika għal kiri li beda wara l-1 ta' Ġunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap 69). Effettivament l-ebda waħda miċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap 69 ma hi jew kienet applikabbli f'dan il-każ u għalhekk l-esponenti ma setgħux u ma jistgħux jirriprendu l-pussess ta' ħwejjiġhom;*

f. *Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u d-disposizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009, u/jew l-operazzjoni tagħhom, kisru u għadhom qed jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal smigħ xieraq, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

g. *Illi lanqas ma jista jingħad li l-Att XXIV tal-2021 ħoloq bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tal-esponenti u dawk tal-inkwilin in kwantu joffri biss rimedju ta' kera annwali ta' mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq tal-proprjeta';*

h. *Illi kif ser jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża r-rimedju introdott bl-Att XXIV tal-2021 huwa rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-valur tal-proprjeta' in kwistjoni f'Ħal Balzan, u l-valur lokatizju tagħha u għalhekk, anke dawna d-disposizzjonijiet introdotti b'dana l-Att u/jew l-operazzjoni tagħhom kisru u għadhom qed jiksru d-drittijiet*

fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, għal smigħ xieraq, għal rimedju effettiv u għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi li bil-fatti hawn fuq esposti ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti fir-rigward tal-proprjeta' tagħhom ossija l-fond bin-numru tnejn u ħamsin (52), Triq il-Kbira, Ħal Balzan, u dan kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kovnenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;*

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni tagħhom, kif ukoll il-liġijiet viġenti f'dan ir-rigward, inkluż dawk introdotti bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u l-applikazzjoni tagħhom fir-rigward tal-fond bin-numru tnejn u ħamsin (52), Triq il-Kbira, Ħal Balzan, jilledu u effettivament ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif fuq spjegat, senjatament bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Prootkoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;*

iii. *Konsegwentement u għar-raġunijiet premessi tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif ukoll il-liġijiet viġenti f'dan ir-rigward, inkluż dawk introdotti*

bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, huma nulli u mingħajr effett legali u/jew tiddikjara li l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif ukoll il-liġijiet viġenti f'dan ir-rigward, inkluż dawk introdotti bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, m'humiex applikabbli għal dan il-kiri;

iv. *Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, rimedji u/jew provvedimenti kollha meħtieġa sabiex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu kumpens xieraq għal vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbgħa (4) ta' Jannar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022, 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 dsatax (19) ta' Jannar 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi fl-ewwel lok is-soċjetà rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 52, Triq il-Kbira, Ħal Balzan;*

   b. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li l-intimata Lucie Germaine Bonett tassew tgawdi minn minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

c. *Illi l-ilment tar-rikorrenti dwar diskriminazzjoni fil-konfront tagħha taħt l-***artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** *kif ukoll taħt l-***artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** *huwa infondat peress li dawn l-artikoli mhumiex applikabbli stante li r***-rikorrenti la jixlu li sofrew minn xi mġieba diskriminatorja u wisq anqas ma jinkwadraw l-ilment tagħhom taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni** *li għalihom jirreferu l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni ripsettivament; bħalma huma razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tar-rikorrenti;*

d. *Illi apparti minn hekk, diġa' ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur la tal-***artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** *u lanwas tal-***artikolu 14 tal-Konvenzjni** *minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. 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 jistgħux jargumentaw li ġew żvantaġġati meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor ġie trattat eżattament bħalhom. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like'***. Għalhekk ukoll dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud;*

e. *Illi l-ilment tar-rikorrenti li ma ngħatawx smigħ xieraq taħt l-***artikolu 39 tal-Kostituzzjoni** *huwa wkoll infondat.* **Dan l-artikolu japplika biss fil-każ ta' persuni li jkunu akkużati b'reati kriminali***. Ċertament il-każ odjern ma jinkwadrax taħt dawk iċ-ċirkostanzi li l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni huwa maħsub għalihom. Għalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud;*

f. *Illi l-ilment tar-rikorrenti li ma ngħatawx smigħ xieraq taħt l-***artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea** *huwa wkoll infondat. Skond l-***artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni** *dak l-artikolu japplika biss "Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu" u allura japplika biss fejn hemm*

*proċeduri kontenzjużi fejn ġie miksur id-dritt għas-smigħ xieraq, jew inkella fejn wieħed ma kellux aċċess għal qrati biex ikun jista' jibda tali proċedimenti kontenzjużi, dak li jissejjaħ fil-lingwaġġ tal-Qorti ta' Strasburgu "right to a court". **Fil-każ odjern ir-rikorrenti mkien ma jilmentaw li ġew vjolati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew ħtiġiet proċedurali f'litiġji li kienu nvoluti fihom. Lanqas ma jilmentaw li ġie miksur id-dritt tagħhom għall-aċċess tal-qrati.** Anzi fil-fatt huma kellhom kull opportunità li, u qatt ma ġew mxekkla milli, jipproċedu kemm quddiem din l-Onorabbli Qorti kif ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jekk ir-rikorrenti ma pproċedewx quddiem dawn l-istanzi jew ma pproċedewx quddiemhom qabel din kienet l-għażla tagħhom. Għalhekk dan l-ilment tar-rikorrent jistħoqqlu li jiġi miċħud;*

g. *Illi l-ilment tar-rikorrenti li huma jinsbau mċaħħda minn rimedju effettiv taħt l-**artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** huwa wkoll infondat. Mill-kelma ta' dn l-artikolu stess joħroċ ċar li d-dritt għal rimedju effetiv huwa wieħed anċillari u li pretensjoni tal-vjolazzjoni tiegħu trid titressaq ma xi dispożizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Dan għax "Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali". Minn dan joħroġ ċar illi hemm vjolazzjoni ta-artikolu 13 tal-Konvenzjoni biss fejn persuna tallega l-ksur ta' xi dritt ieħor taħt il-Konvezjoni u hija 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. **Fil-każ odjern mhux talli r-rikorrenti ma ġewx impeduti milli jfittxu rimedju għal allegat ksur tad-drittijiet tagħhom taħt il-Konvenzjoni, imma hija proprju din il-kawża odjerna li qed tipprovdi tali triq ta' rimedju.** Għalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti gġandu jiġi miċħud;*

h. *Illi l-ilment tar-rikorrenti li ġie leż id-dritt tal-protezzjoni tal-proprjetà tagħhom taħt l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** huwa*

*wkoll infondat. Skond il-proviso ta' dan l-artikolu l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom:*

(i) *għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;*

(ii) *huma fl-interess ġenerali għaliex irregolarizzaw sitwazzjoni ta' natura soċjai fl-ambitu tal-ġid komuni, u*

(iii) *jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali;*

i. *Illi in segwitu tal-aħħar eċċezzjoni, jingħad ukoll li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**. B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti kienu qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;*

j. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;*

k. *Illi hekk ukoll, skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;*

l. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tgħha fl-ismijiet* ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et*** *(tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 li jibdlu l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk,* ***ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom****;*

m. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija* ***li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati****. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;*

n. *Illi, bla ħsara għall-premess, l-ilment tar-rikorrenti taħt l-****artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea*** *huwa improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-****artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta*** *u ċoè li l-ebda ksur tal-****Ewwel Protokoll*** *li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

o. *Illi kemm-il darba permezz tar-raba' talba r-rikorrenti qiegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata Lucie Germaine Bonett, l-esponenti jeċċepixxi illi din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex*

tiddeċiedi dwar tali talba. Konsegwentament, din it-talba għandha tiġi miċħuda wkoll;

p. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

6. Finalment, b'risposta datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, l-intimata **Lucie Germaine Bonett** eċċepiet:

   a. Illi l-esponeti ottemperaw ruħhom mal-liġijiet viġenti u ma jirrispondu għall-ebda allegazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' proprjeta' u liema allegazzjonijiet huma proponibbli fil-konfront tal-Istat;

   b. Illi in effett it-talbiet tar-rikorrenti huma prinċipalment kollha avvanzati fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u konsegwentement l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

   c. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, bl-emendi introdotti bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti issa ċertament għandhom rimedji adegwati għad-disposizzjoni tagħhom, u ma għandhom l-ebda bażi fondata sabiex jilmentaw illi ser jibqgħu jiġu preġudikati mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem;

   d. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

7. Waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni, b'intervalli ta' ħames snin, u dan mill-promulgazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea (1987) sad-data tas-seduta. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Elena Borg Costanzi, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) t'April 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Mejju 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Joseph Formosa Gauci et** datat disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2021;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata dsatax (19) ta' Jannar 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Lucie Germaine Bonett** datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022, fejn inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni, b'intervalli ta' ħames snin mill-promulgazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea (1987) sa Frar 2022;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** a fol 24 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) t'April 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Mejju 2022;

14. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Joseph Formosa Gauci** a fol 52-53 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

15. Rat il-kopja ta' rapport peritali redatt mill-Perit AIC Robert Musumeci u l-Perit AIC Maria McKenna bħala Periti Membri tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph sive Josef Formosa Gauci ert vs Lucie Germaine Bonett*** (Rik Nru 1103/2021 NB), esebit mir-rikorrenti, a fol 130 *et seq* tal-proċess;

16. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tar-rikorrenti magħmula lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, a fol 146 tal-proċess;

17. Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lilha mir-rikorrenti, a fol 147-148 tal-proċess;

18. Rat l-affidavit ta' **Lucie Germaine Bonett** a fol 151 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu a fol 152 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sitta (6) ta' Marzu 2023 (a fol 225 *et seq* tal-proċess);

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sebgħa u għoxrin (27) t'April 2023 (a fol 237 *et seq* tal-proċess);

21. Rat illi l-intimata Lucie Germaine Bonett naqset milli tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilha konċess;

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

23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) u t-tieni (2) paragrafi tar-risposta tiegħu</u>

24. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża, filwaqt illi fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu jsostni illi r-rikorrenti għandhom iġibu wkoll prova li l-intimata Lucie Germaine Bonett tassew tgawdi minn kirja protetta skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

25. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti[1]:

> *7. Kif jirriżulta mill-fatti appena spjegati jirriżulta li r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-fond in kwistjoni u li dan il-fond huwa saħansitra regolat bil-Kap 69.*
>
> *8. Għaldaqstant, l-esponent mhuwiex qiegħed jinsisti aktar fuq l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tiegħu.*

26. Din il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet.

B. Leġittimu Kontradittur

27. Fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Germaine Bonett issostni illi hija ottemporat ruħha mal-liġijiet viġenti u ma tirrispondix għal allegazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' proprjeta', liema allegazzjonijiet huma proponibbli fil-konfront tal-Istat. In oltre, imbagħad, fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Germaine Bonett teċċepixxi illi t-talbiet tar-rikorrenti huma prinċipalment kollha avvanzati fil-konfront tal-Avukat tal-Istat, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

28. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Germaine Bonett m'għandhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-istess intimata. Għaldaqstant, l-intimata Germaine Bonett kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-

[1] Vide para 7 u 8 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 238 tal-proċess

benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

29. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[2]*:*

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu 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.*
>
> *Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.*

[2] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

30. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[3]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati 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 fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża*

---
[3] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.

31. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi, hekk kif teċċepixxi fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Germaine Bonett ma tistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[4]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

32. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata Germaine Bonett mhux sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

---

[4] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

33. Din il-Qorti qiegħda għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata Germaine Bonett fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha, iżda **tiċħad** l-eċċezzjoni minnha sollevata fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha.

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

34. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *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.*

35. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[5]:

> *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*

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

35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

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

36. 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-sid.

37. 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***[6] illi,

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

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

38. 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 għaliex irregolarizzaw sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

39. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

40. 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.[7]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[8] 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).

---

[7] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[8] 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***[9] 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***[10], *"[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."*;

41. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[11], 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*

---

[9] 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)
[10] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[11] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

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

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

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

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet

ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

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

43. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[12]:

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

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

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

[12] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

45. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[13] irriteniet illi:

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

46. 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***[14]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-*

---

[13] 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)

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

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

47. Ma ġewx esebiti in atti irċevuti tal-kera, iżda fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jgħidu, *"Fil-każ odjern l-ammont ta' kera pagabbli minn Lucie Germaine Bonett eventwalment bis-saħħa tat-tibdiliet fil-liġijiet tal-kera u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta tela' għal madwar €220 fis-sena;"*[15] Dan il-fatt ma ġiex kontestat, b'dana illi l-Qorti għalhekk qed tikkonsidra illi l-kera qatt ma kienet ogħla minn €220 fis-sena;

48. In oltre, ġialadarba l-intimata Lucie Germaine Bonett tikkonferma bil-ġurament tagħha illi kienet ilha tirrisjedi fil-fond saħansitra sa minn twelidha, flimkien mal-ġenituri tagħha u ħutha[16], l-Att X tal-2009 ma

[15] Vide para 3.6 fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 227 tal-proċess
[16] Vide l-ewwel paragrafu tal-affidavit tagħha, a fol 151 tal-proċess

introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[17] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

49. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tagħha[18]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

[17] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)
[18] Vide paġna 13 tar-Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, a fol 37 tal-proċess

50. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

51. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

52. Madanakollu, ir-rikorrenti qegħdin isostnu illi l-Att XXIV tal-2021 lanqas ħoloq bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tal-inkwilin, in kwantu joffri biss rimedju ta' kera annwali ta' mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq tal-proprjeta';

53. Din il-Qorti tqis illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[19]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovedi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust"*

[19] Rik Kost Nru 127/2022, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ C Falzon Scerri, 3 ta' Frar 2023 (in ġudikat)

minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;

[...]

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilta' illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilta' li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.

54. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, illi din il-Qorti taqbel miegħu *in toto*, din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda rrenda l-Kap 69 leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħhom;

55. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux 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.*

57. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[20]

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

58. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

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

59. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

D. L-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta

60. Fil-paragrafu numru erbatax (14) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-ilment tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987, in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

61. L-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

62. Din il-Qorti tinnota illi fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, ir-rikorrenti għamluha ċara illi kienu qed jitolbu valutazzjoni tal-fond in kwestjoni sa mill-promulgazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea, u cioe mis-sena 1987. Dan il-Qorti tikkunsidrah rikonoxximent da parti tar-rikorrenti illi mhux dovut lilhom kumpens għas-snin preċedenti;

63. Gialadarba jidher illi l-punt sollevat mill-Avukat tal-Istat mhux qiegħed jiġi kontestat, din il-Qorti tqis l-eċċezzjoni bħala sorvolata, u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

E. <u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

64. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi illi, *"ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifsiha jew fl-effetti tagħha",* u li *"ħadd ma għadu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorita' pubblika"*. Il-liġi tiddefinixxi *"diskriminatorju"* bħala *"għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn."*

65. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

> *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.*

66. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jsostnu illi s-sitwazzjoni hija diskriminatorja ai termini ta' dawn iż-żewġ provvedimenti fil-liġi, stante illi

huma ma setgħux jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom sakemm iddum fis-seħħ l-Ordinanza, filwaqt illi ebda restrizzjoni simili ma kienet tapplika għal kiri li beda wara l-1 ta' Ġunju 1995;

67. Madanakollu, ir-rikorrenti jonqsu milli jressqu xi prova illi turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnhom impunjata persuni oħra fl-istess sitwazzjoni bħal tagħhom ġew trattati differenti minnhom. Saħansitra lanqas jorbtu l-allegat ilment tagħhom ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-kawżali elenkati fl-Artikolu 45 jew l-Artikolu 14;

68. Ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Paul Azzopardi et pro et noe vs Joseph Elich et***[21]:

> *Kull persuna illi daħlet f'kuntratt ta' kiri ta' proprjeta` qabel l-1995 hija suġġetta għall-istess ligi, bl-istess restrizzjonijiet. Għalhekk huwa car illi l-atturi ma soffrew l-ebda trattament distint minn persuni li jinsabu fl-istess posizzjoni tagħhom. Huwa minnu illi persuni li daħlu f'kuntratt ta' kiri ta' proprjeta` wara l-cut off date stabbilita mil-leġislatur m'humiex suggetti għall-istess restrizzjonijiet drakonjani, iżda tali differenza fit-trattament hija kaġun biss tat-tibdil leġislattiv li kien seħħ sabiex il-posizzjoni legali Maltija fir-rigward tal-kera tersaq aktar in linja mal-obbligi imposti mill-Kostituzzjoni u millKonvenzjoni u ghalhekk teżisti ġustifikazzjoni oġġettiva u raġonevoli għad-differenza fit-trattament ilmentat mill-atturi. F'dan ir-rispett, ġie deċiż proprju li:*
>
> *"…the legal restrictions and impositions complained of apply to every owner whose property was rented under a contract of lease prior to 1995 and the applicants (or their predecessor in title, were he still alive) would not*

[21] Rik Nru 31/2018, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

have been subjected to such restrictions and impositions in respect of contracts entered into after 1995. Thus, it would appear that there is no distinguishing criterion based on the personal status of the property owner…

"Furthermore, no discrimination is disclosed as a result of a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Massey v. the United Kingdom, no. 14399/02, 16 November 2004) and 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 (see Amato Gauci, cited above, § 71, and mutatis mutandis, Stacey v. the United Kingdom (dec.), no. 16576/90, 3 December 1990). The Court notes that the 1995 amendments, which sought in effect to improve the situation of land owners in order to reach a balance between all the competing interests, by abolishing the regime which is in fact being challenged by the applicants before this Court, do not appear arbitrary or unreasonable in any way." [**Zammit and Attard Cassar v. Malta**, QEDB, 30/07/2015, 69-70. Ara wkoll **Bradshaw and Others v. Malta**, QEDB, 23 Ottubru 2018]

69. Konsegwentement, **din il-Qorti ma tistax issib leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

F. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

1. Ir-rikorrenti tikkontendi illi ma jeżisti l-ebda rimedju legali disponibbli għar-rikorrenti sabiex iġibu l-valur lokatizju ġust fis-suq, iżda ser ikomplu jissokkombu għal-liġijiet tal-kera, anke kif emendati bl-Att XXIV tal-2021, bi preġudizzju finanzjarju għalihom. Għaldaqstant, il-parti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi fuqha r-rikorrenti jibbażaw l-ilmenti tagħhom, jidher illi hija s-segwenti:

> *(2) Kull qorti jew awtorita' oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorita' oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli.*

2. B'mod simili, il-parti relevanti mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tistabbilixxi illi:

> *Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. [...]*

   filwaqt illi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea jistipula 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.*

3. Jidher illi hemm żewġ linji ta' ġurisprudenza tal-Qrati Maltin illi jindirizzaw allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali sanċiti fl-Artikolu 39 tal-

Kostituzzjoni u l-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fuq in-naħa l-waħda, ngħataw diversi sentenzi mill-Qrati nostrana illi fihom ġie deċiż illi l-fatt illi setgħet tiġi intavolata kawża Kostituzzjonali hija fiha nnifisha prova li r-rikorrenti kellu rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Hekk, per eżempju, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***[22]

> *Fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et, tal-11 ta' Mejju 2017, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:*
>
> *"Id-dritt ta' smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta' access ghal Qorti, u kif inghad mill-Qorti ta' Strasbourg id-dritt ta' smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat ghandu obbligu jiggarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu. Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv, l-individwu ghandu jkollu "...a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."*
>
> *Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni taghha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta' zgumbrament kontra Pace Axiaq kellhom jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u ghalhekk kellha biss a disposizzjoni taghha ir-rimedju kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti ghalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficjenti biex jinghad li d-dritt ta' access ghal Qorti tar-rikorrent*

[22] Rik Ġur 109/2019, Qorit Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Lulju 2022 (in ġudikat). Ara wkoll Rik Ġur 13/2015, ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Mejju 2021 (in ġudikat)

kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi

"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction.""

B'applikazzjoni tal-premess, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar ksur tad-dritt tagħha għal smigħ xieraq minħabba nuqqas ta' rimedju.

Il-kawża kostituzzjonali odjerna hi fiha nnifisha prova li l-rrikorrenti kellha għad-dispożizzjoni tagħhu rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

4. Hekk ukoll ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[23]:

Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom fuq dawn l-artikoli għaliex l-liġijiet indikati minnhom kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, ma kienux jagħtuhom rimedju adegwat sabiex jadixxu lill-Qorti biex jiġi ffissat kumpens jew kera xieraq kif imiss għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor (ara nota a' fol 110 sa 112).

Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid

[23] Rik Kost 49/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Toni Abela, 12 t'April 2022

tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Di fatti taħt il-Konvenzjoni, mentri li tal-ewwel huwa trattat taħt artikolu 6, ir-rimedju huwa konċepit taħt artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Fil-fatt din il-Qorti hija tal-fehma li huwa ravviżabbli li jkollok smiegħ xieraq għalkemm ma jingħatax rimedju. Per eżempju, dan huwa l-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li l-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti kif presjeduta ma hiex issib li azzjoni taħt dak l-artikolu ma tissodisfax il-prinċipju ta' rimedju effettiv, effikaċi, adegwat u kemm jista' jkun immedjat.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "Kull min ikollu miksura d-drittijiet u llibertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni <u>għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…</u>" (emfażi tal-Qorti). Dan l-artikolu jidirizza lil dak l-Appart aġġudikattiv Istituzzjonali, li għandu s-setgħa li jagħti rimedju. Dak l-Appart Istituzzjonali, fil-każ tal-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali.

5. Mill-banda l-oħra, fuq linja oħra ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, ġie ritenut illi l-limitazzjonijiet imposti fuq il-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 jikkosistitwixxu leżjoni tad-dritt għal aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali kif sanċit mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Hekk, per eżempju, ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Scicluna et vs Avukat Ġenerali et***[24], fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta, wara illi għamlet referenza ampja għal dak illi ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif

[24] Rik Kost 179/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ M Hayman, 15 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali***[25], iddeċidiet kif isegwi:

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandhom raġun fl-ilment tagħhom a tenur ta' din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni almenu sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi l-ġodda fl-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021 li, kif ingħad, wessgħu il-poteri tal-Bord li jirregola l-Kera fl-għoti tar-rimedji lis-sidien ta' proprjeta' bħal tal-lum. Pero' sa dakinhar, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lis-sid ta' proprjeta' bħal dik odjerna li jottjeni bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet partikolarment tal-ammont ta' kera annwali. Konsegwentement, sa qabel ma ddaħħlu l-emendi appena msemmija tal-2021 dan l-istess Att kien qiegħed iċaħħad lir-rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li jista' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom b'mod adegwat.

6. Fuq l-istess prinċipji kienet waslet ukoll għad-deċiżjoni tagħha preċedentement l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[26]:

23. Il-QEDB diġa kellha l-opportunita tosserva per eżempju fil-każ **Zammit and Attard Cassar v. Malta** *deċiż fit-30 ta' Lulju 2015, li:-*

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect

---

[25] Rik Kost 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)
[26] Rik Nru 14/2018, Qorti Kostituzzjonali, 6 t'Ottubru 2020

given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, 62 and Athony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, 128, 10 July 2014)".

24. L-istess fil-każ ***Cassar vs Malta*** *(applikazzjoni numru 50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018 intqal:-*

"56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant - who was not in any particular need of housing (at least after 2008) - the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those

of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited - as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".

25. Skont ma xehed ir-rikorrent jitħajjar juża l-fond bħala uffiċċju (ara kontro-eżami a fol. 115). F'dan ir-rigward jidher li ma kien hemm xejn x'iżommu milli jagħmel talba quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, gia ladarba l-kirja inkwistjoni m'hijiex ta' ħanut jew ta' dar biex tintuża bħala residenza tal-kerrej.

26. Pero` għal dik li hu awment ta' kera, il-proċedura kontemplata fil-Kap. 69 ma toffri l-ebda rimedju għall-atturi għaliex hi soġġetta għall-capping fis-sens li awment ma jistax ikun iktar minn 40% tal-kera ġusta li bih il-fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel Awissu 1914 (Artikolu 4 tal-Kap. 69). Il-kera dovuta diġa' taqbeż dik li tkun dovuta jekk kellu jkun applikat l-Artikolu 4 tal-Kap. 69. Ma jidhirx li l-Att X tal-2009 ipprovda għall-awment ta' kera fir-rigward ta' kirjiet bħal dik tal-każ in eżami.

27. Dan ifisser li l-atturi bħala s-sidien ma jidhirx li għandhom il-mezz sabiex jirreferu l-ilment tagħhom quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jibdew jitħallsu kera deċenti meħud in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi

partikolari. Fil-ktieb ***Theory and Practice of the European Convention on Human Rights****, P. Van Dijk u G.J.H. van Hoof jingħad:*

> *"Furthermore the Court referred to a generally accepted legal principle according to which a claim must be capable of being submitted to a court, and which prohibits denial of justice".*

28. Fil-każ in eżami l-liġi tagħti l-jedd li titlob awment bil-proċedura kontemplata fil-Kap. 69, iżda hi rimedju ineffettiv meta tikkonsidra l-mod kif jiġi kkalkolat l-awment. L-atturi m'għandhomx mezz ieħor taħt il-liġi ordinarja sabiex f'kirja li tiġġedded ex lege jseħħ awment ta' kera mingħajr il-ħtieġa tal-volonta tal-inkwilin.

7. Meqjusa ż-żewġ linji ġurisprudenzjali kif suriferiti, f'dak illi jirrigwarda l-**Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea**, din il-Qorti tqis illi t-test tal-Artikolu stess, u cioe, *"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu"*, qed jagħmilha ċara illi r-*"rimedju effettiv"* illi minnu jitkellem l-istess artikolu huwa rimedju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, u mhux għall-aġir illi jkun wassal għal tali ksur. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Artikolu 13 qed jagħmel referenza espressa għal proċeduri bħal dik odjerna, illi permezz tagħhom tiġi indirizzata allegazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Evidentement, dan ir-rimedju kien disponibbli għar-rikorrenti, illi intavolaw il-kawża odjerna bit-tama illi jingħataw rimedju għall-ksur tad-drittijiet u libertajiet tagħhom;

8. Madanakollu, f'dak illi huma l-**Artiklu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, din il-Qorti hija inklinata aktar lejn it-tieni teżi, u cioe, illi l-aċċess illi kien mogħti lis-sidien għall-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma kienx rimedju effettiv, stante illi kienu imposti fuqu numru ta' limitazzjonijiet kif ġia ingħad aktar 'il fuq;

9. Filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat kien implimenta dawn il-limitazzjonijiet għal skop leġittimu, u cioe sabiex sidien ta' proprjetajiet mikrija lil terzi ma jitolbux żgumbrament u/jew awmenti fil-kirja mingħajr limitazzjoni fi żminijiet meta l-Istat kien qiegħed jagħmel dak kollu li jista' biex inaqqas il-*homelessness*, maż-żminijiet naqas il-bilanċ bejn l-iskop illi għalih kienu fis-seħħ dawn il-limitazzjonijiet u l-preġudizzju impost fuq is-sidien, b'dana illi dak illi darba kien rimedju effettiv, u cioe l-proċeduri quddiem il-Bord fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 (qabel l-Att XXIV tal-2021), ma baqa rimedju effettiv xejn, iżda ġie reż fattur illi jilledi d-dritt fondamentali ta' sid għal aċess għal tribunal illi seta' jagħtih lura l-proprjeta' tiegħu u/jew jiddeċiedi dwar awmenti ta' kera irriżorja;

10. Huwa minnu illi d-dritt għal aċċess għal Qorti ma jeskludix il-fatt illi wieħed ikun soġġett għal liġi sostantiva li tirregola jew tikkontrolla l-prezzijiet; iżda, madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi fil-każ tal-Kap 69 u l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-liġi sostantiva kienet waslet f'punt illi saret leżiva għad-drittijiet fondamentali tas-sidien, fl-istess waqt illi l-uniku rimedju illi kien joffri l-istess Kap 69 kien rikors lejn il-Bord li Jirregola l-Kera f'ċirkostanzi partikolari b'limitazzjonijiet ristrettivi. Konsegwentement, is-sidien ta' proprjetajiet mikrija lil terzi f'kirjiet regolati mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhom l-ebda rimedju ordinarju illi seta' jiġi meqjus effettiv;

11. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi **<u>filwaqt illi ma ssibx leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**, tiddikjara illi **<u>ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021</u>**.

D. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

12. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u mill-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 39 tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

13. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom**;

14. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhuwiex dovut kumpens qabel l-1987 u wara Mejju 2021. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tillikwida kumpens għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021;

15. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom u mill-antekawża tagħhom**;

16. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[27], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1992	€1,200
1993	1998	€2,800
1999	2004	€4,500
2005	2010	€6,500
2011	2016	€14,000
2017	2021	€18,000
	Ammont Globali illi kellu	**€ 264,000**

[27] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 24 *et seq* tal-proċess.

	jiġi perċepit mir-Rikorrenti	

17. 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***[28], qalet illi:

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

> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben 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*

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

*tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Tekniku mir-rikorrenti[29]. Ir-rikorrenti saħansitra jippreżentaw kopja ta' rapport peritali redatt mill-Perit AIC Robert Musumeci u l-Perit EIC Maria McKenna bħala Periti Membri tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża fl-ismijiet *Joseph sive Josef Formosa Gauci et vs Lucie Germaine Bonett* (Rik Nru 1103/2021 NB), relattiv għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża[30]. Jidher illi r-rikorrenti m'humiex qed jaqblu mal-valur mogħti lill-proprjeta' mill-Perit Tekniku f'din il-kawża, stante illi filwaqt illi l-Perit Elena Borg Costanzi stmat il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu bħala seba' mija u tletin elf Ewro (€730,000), il-Periti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera stmaw il-proprjeta' f'valur ta' miljun u mitejn elf Ewro (€1,200,000). Infatti, il-mistoqsijiet in eskussjoni jitolbu informazzjoni mill-Perit Tekniku dwar jekk il-Perit kinitx għamlet xi eżerċizzji differenti minn dawk magħmula mill-Periti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u jitolbu informazzjoni dwar id-differenza fil-valutazzjoni;

18. Fir-risposti tagħha[31], il-Perit Tekniku tikkonferma l-valutazzjoni tagħha, filwaqt illi tirrimarka illi r-rapport tal-Bord li Jirregola l-Kera ma jagħmilx referenza għall-fatt illi hemm skontru f'ħafna kmamar, u illi hemm art sfrondata u hemm bżonn ta' ħafna manutenzjoni, kif evidenti mir-ritratti annessi fir-rapport;

19. Fl-ewwel lok din il-Qorti tinnota illi filwaqt illi r-rapport tal-Periti Musumeci u McKenna ġie awtentikat mil-legali tar-rikorrenti bħala Vera Kopja tal-

[29] A fol 146 tal-proċess
[30] A fol 130 *et seq* tal-proċess
[31] A fol 147-148 tal-proċess

Oriġinal, dan ir-rapport mhux iffirmat mill-Periti li rrediġewh, u lanqas ġie konfermat bil-ġurament tal-istess Periti quddiem din il-Qorti;

20. In oltre, imbagħad, u fit-tieni lok, din il-Qorti tqis illi r-ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi juru preċiżament dak illi hija tafferma fir-risposti tagħha għall-mistoqsijiet in eskussjoni, u cioe illi l-proprjeta' fiha diversi fatturi illi jimmilitaw kontra valutazzjoni għolja aktar minn dik stabbilita mill-Perit Tekniku;

21. Konsegwentement, 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;

22. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jgħidu illi l-kirja illi titħallas illum hija fl-ammont ta' mitejn u għoxrin Ewro (**€220**), wara l-awmenti illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Mill-atti jirriżulta illi meta saret id-denunzja wara illi ġie nieqes Dr Victor J Mifsud, cioe fi Frar 1965, il-kera fuq il-post in kwestjoni kienet fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltin (**LM25**) fis-sena, illum ekwivalenti għal tmienja u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (**€58.25**)[32]. Hekk ukoll, meta ġiet nieqsa Elise Formosa Gauci, u cioe omm ir-rikorrent Joseph Formosa Gauci, fis-sena 2005, il-kera kienet fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltin (**LM25**) fis-sena[33]. Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti, fin-nuqqas ta' prova fil-kuntrarju, illi sal-2010, il-kera illi kienet titħallas baqgħet dejjem l-istess, u cioe fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltin (**LM25**) fis-sena. Eventwalment, imbagħad, fl-2010 żdiedet għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (**€185**) fis-sena skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, u baqgħet tiżdied kull tliet snin

[32] Vide denunzja ta' trasferiment ta' ġid li jseħħ wara l-mewt ta' Dr V Mifsud, a fol 107 *et seq* tal-proċess
[33] Vide dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* tal-beni ta' Elisa Formosa Gauci, a fol 118 *et seq* tal-proċess

skont ir-rata ta' inflazzjoni[34], b'dana illi l-kirjiet perċepiti mir-rikorrenti matul is-snin kienu f'cirka s-segwenti ammonti:

2013 sa 2015: € 195.00 fis-sena
2016 sa 2018: € 198.00 fis-sena
2019 sa 2021: € 205.00 fis-sena

biex fl-2022 telgħet għal €220.00 fis-sena. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tqis illi l-kera effettivament perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tul is-snin kienet fl-ammont globali ta' **<u>€ 3,688.75</u>**;

23. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni

[34] Rati stabbiliti fl-iskeda tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fit-termini tal-Artikolu 13 tal-istess Att

Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

24. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih 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***[35]:

> *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*

[35] 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)

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***[36] 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***[37], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€ 3,688.75;**

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€264,000**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 264,000 – **30% għall-interess ġenerali** = € 184,800

€ 184,800 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =

[36] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[37] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

€ 147,840

€ 147,840 - **€ 3,688.75 kera perċepita kif fuq maħdum** =

<u>**€ 144,151.25**</u>

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u erbgħa u erbgħin elf, mija wieħed u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€ 144,151.25)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem illi jispetta lil kull wieħed u waħda minnhom mill-proprjeta' in kwestjoni**;**

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

26. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€6,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin. Dan l-ammont għandu wkoll jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem illi jispetta lil kull wieħed u waħda minnhom mill-proprjeta' in kwestjoni;

27. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimata Germaine Bonett m'għandhiex tinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi hija ma kellha l-ebda kontroll fuqhom, hekk kif ġia diskuss aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

28. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom 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;

29. 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 u l-Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

30. 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***[38]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandhom iħallsu parti waħda minn sitta (1/6) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrenti u tiddikjara illi ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fir-rigward tal-proprjeta' tagħhom f'Ħal Balzan, kif protetti bl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, **limitatament sa Mejju 2021**. Mill-kumplament, din il-Qorti qed **tiċħad** l-istess talba in kwantu ma ssibx leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **Tilqa' *in parte* it-tieni talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009, illedew u ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

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

Konvenzjoni Ewropea, **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**. Mill-kumplament, din il-Qorti qed **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu ma ssibx leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u lanqas issib leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikoli 13 u 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba rikorrenti, in vista tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, illi permezz tiegħu ma baqgħux jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti sa minn Ġunju 2021;

(iv) Konsegwentement, **<u>tilqa' r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u erbgħa u erbgħin elf, mija wieħed u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€144,151.25)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€6,000),** liema kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti bħala rimedju għal-leżjoni minnhom sofferta;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrent bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur