PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **326/2022 AD**

JOSEPH SPITERI (KI 011963M)
U MARTU
MARY JANE SPITERI (KI 262762M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 7 ta' Lulju 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet

Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2022, **Joseph u Mary Jane konjuġi Spiteri** ippremettew:

    a. *Illi huma sidien tal-fond residenzjali 82, gja 50 Triq Santa Marija Għaxaq;*

    b. *Illi l-fond imsemmi kien akkwistat mir-rikorrenti fit-8 ta' Marzu 1984 permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Herbert Cassar mill-poter ta' Clara Borg. Meta ġie akkwistat, il-fond kien mikri għas-somma ta' Lm5 fis-sena lil Liberata Domenici li dak iż-żmien kienet tiġa mdaħħla fiż-żmien u kienet tgħix waħedha;*

    c. *Illi sas-sena 1988, ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera mingħand Liberata Domenici, sakemm fil-fatt l-istess Liberata Domenici daħħlet lil bintha Madalena u lil żewġha Ananija Dalli jgħixu magħha fl-istess fond. Mis-sena 1989 'il quddiem, il-kera bdiet tiġi depożitata l-Qorti;*

    d. *Illi meta ġiet nieqsa Liberata Domenici l-kirja għaddiet għal fuq Maddalena Dalli, b'effett tal-liġijiet in vigore f'jum mewt Liberata Domenici;*

    e. *Illi Madalena Dalli baqgħet tokkupa l-fond 82, gja 50, Triq Santa Marija, Għaxaq flimkien ma' żewġha Ananija sakemm mietet fit-2 ta' Novembru 2018. Illi meta ġiet nieqsa Madalena Dalli l-kirja għaddiet għal fuq l-armel tagħha Ananija Dalli, dejjem b'effett tal-liġijiet;*

    f. *Illi xi żmien wara li ġiet nieqsa Madalena Dalli, ir-rikorrenti saru jafu li fil-fatt Ananija Dalli ma kienx qed jokkupa l-fond in kwistjoni, iżda fil-*

fatt kien qed jirrisjedi ġewwa dar tal-anzjani b'mod permanenti u ma kienx qed jagħmel użu mill-fond. Għalhekk ir-rikorrenti talbu lill-Bord tal-Kera jordna lil Ananija Dalli jirritorna l-pussess tal-fond. Il-Bord tal-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti fit-8 ta' Jannar 2021;

g. *Illi madanakollu l-pussess tal-fond ma ġiex ritornat b'mod immedjat u dan minħabba li Angelo Dalli (iben Madalena u Ananija Dalli) baqa' jokkupa l-fond sa Jannar 2022, meta l-istess Angelo Dalli vvaka mill-fond wara li ġie interpellat diversi drabi sabiex jirritorna l-pussess tal-fond lir-rikorrenti;*

h. *Illi l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni tul is-snin li l-istess fond kien okkupat l-ewwel minn Liberata Domenici u sussegwentement minn bintha Madalena Dalli u Ananija Dalli, huwa ferm aktar minn dak illi effettivament kien qed jitħallas (u mis-sena 1989 depożitat il-Qorti) mill-imsemmija inkwilini – jiġifieri Lm5 u sussegwentement il-minimu stabbilit minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

i. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling House Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

j. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u kienu jirċievu kera ġusta* (sic) *anki meta l-istess kera ġiet riveduta bl-aġġustament irriżorji tal-Att X tal-2009;*

k. *Illi billi, tul il-perjodu li l-fond kien okkupat minn Liberata Domenici u sussegwentement minn bintha Madalena Dalli u Ananija Dalli, il-kera kienet fissa bil-liġi u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u għalhekk kienet teżisti diskrepanza enormi bejn il-*

kera pagabbli fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja illediet id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;

l. *Illi minkejja li meta akkwistaw il-fond ir-rikorrenti kienu konsapevoli li l-fond kien mikri lil Liberata Domenici, huma qatt ma taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-kirja tal-fond tgħaddi f'idejn Madalena Dalli u sussegwentement lil Ananija Dalli, iżda ġew sfurzati jagħmlu dan minħabba l-liġijiet tal-kera li kienu viġenti fiż-żmien meta mietet l-ewwel Liberata Domenici u sussegwentement Madalena Dalli;*

m. *Illi għalkemm il-perijodu tal-kirja kien skada, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded u r-rikorrenti ma kellhomx dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja;*

n. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li kienu qed jitħallsu bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

o. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea;*

p. *Illi tul il-perjodu tal-kirja r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu kien dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

q. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and Others vs Norway nru 13221/08 u 2139/120 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru 1046/2012 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;*

r. *Illi r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy nru 3320/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom (GC) nru 44302/02, § 75, ECHR 2007-III u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru 41696/07 §27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010;*

s. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex, jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland (GC) nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L s.r.o. and Others §108);*

t. *Illi barra minn hekk b'mod diskriminatorju l-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiddistingwi fil-protezzjoni tal-kirja dawk il-persuni li kienu qed jokkupaw dar ta' abitazzjoni qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u dawk li kienu qed jokkupaw dar ta' abitazzjoni wara l-1 ta' Ġunju 2008;*

u. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 (recte) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

v. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005;*

w. *Illi l-valur lokatizju tal-post kien ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi dikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

x. *Illi l-privazzjoni hija ferm aktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja tiġi fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għall-kundizzjoni li l-kirja tiżdied;*

y. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom inkiser l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u dan billi huma b'mod diskriminatorju ġew privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma ingħataw kumpens ġust għal dan;*

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti li taw id-dritt ta' rilokazzjoni lil Liberata Domenici u sussegwentement lil Madalena u Ananija Dalli tal-fond de quo, kif ukoll li l-kirja tgħaddi mingħand Domenici għal bintha Madalena u sussegwentement lil żewġha Ananija waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif

sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 39 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma ħolqitx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

iv. Tikkundanna lill-intimat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa (7) ta' Lulju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 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 sitta (6) t'April 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu* ***prova tat-titolu*** *li allegatament igawdu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia dak bin-numru 82, ġja 50 fi Triq Santa Marija Għaxaq. Fin-nuqqas ta' tali prova, ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tar-rikorrenti, u l-ilmenti*

kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom ma jkunux jistgħu jiġu kkunsidrati;

b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom iġibu* ***prova*** *xierqa li turi kif il-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal* ***kirja*** *protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

c. *Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għat-****terminu oriġinali*** *tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat, u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

d. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

e. *Bla ħsara għal dak preliminarjament eċċeppit u b'referenza għall-premessi u għall-ewwel talba fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta****, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-****artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*** *Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)". Jiġi*

b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

f. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-***Kap. 16*** *u* ***69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *għandhom:*

   i. *għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;*
   ii. *huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u*
   iii. *iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

g. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

h. *Illi in oltre, għandu jingħad li f'dan il-każ, ir-rikorrenti stqarrew li akkwistaw il-fond de quo fit-8 ta' Marzu 1984 bl-inkwilina Liberata Domenici fih u għalhekk huwa essenzjali li wieħed jara l-kundizzjonijiet li kienu nklużi fil-kuntratt tal-akkwist tal-fond. Għandu jingħad ukoll li meta akkwistaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti kienu*

ben konsapevoli mil-liġijiet viġenti u konsegwentement isegwi li llum qegħdin jilmentaw minn sitwazzjoni li daħlu fiha b'għażla konxja u libera tagħhom;

i. *Illi għandu jingħad ukoll li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi għal ċirkostanzi li fihom jista' jiġi żgumbrat l-inkwilin, u r-rikorrenti fil-premessi tar-rikors odjern stqarrew li intavolaw il-proċeduri appożiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li min-naħa tiegħu laqa' t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-inkwilin fit-8 ta' Jannar 2021. Dan neċessarjament ifisser li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti kienet tipprovdi l-possibilita' li kirja ma tibqax tiġġedded, u r-rikorrenti nfushom stqarrew li bbenefikaw minn tali provvedimenti tal-liġi;*

j. *Illi jsegwi għalhekk li t-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx jintlaqgħu għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha;*

k. *Illi in oltre, kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, lanqas hemm ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità tal-provvediment fl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet ikkontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni;*

l. *Illi sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, iridu jippruvaw ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' like with like, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

m. *Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, l-esponent jissottometti illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mill-liġi Maltija, u għalhekk ukoll, it-tieni, it-tielet u r-raba' talba attriċi għandhom jiġu miċħuda;*

n. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju mill-21 ta' Marzu 2000 sal-aħħar ta' Jannar 2022 tal-fond merrtu tal-kawża, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Novembru 2022.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Joseph Spiteri u Mary Jane Spiteri**, datat tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2022;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata dsatax (19) t'Awwissu 2022;

10. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-21 ta' Marzu 2000 sal-aħħar ta' Jannar 2022, b'intervalli ta' ħames snin;

11. Rat l-affidavit ta' **Joseph Spiteri** a fol 20-21 tal-proċess, u l-affidavit ta' **Mary Jane Spiteri** a fol 22 tal-proċess;

12. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 26 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Novembru 2022;

13. Rat in-nota illi permezz tagħha r-rikorrenti esebew: (a) ċertifikat tal-mewt ta' Liberata Domenici (a fol 42 tal-proċess); (b) kuntratt tal-akkwist tal-fond in kwestjoni (a fol 43 *et seq* tal-proċess); u (c) kopja tas-sentenza tal-Bord tal-Kera permezz ta' liema Ananija Dalli ġie ordnat jiżgombra l-fond in kwestjoni (a fol 46 *et seq* tal-proċess);

14. Rat in-nota bil-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku, a fol 54 tal-proċess;

15. Semgħet lill-Perit Tekniku jirrispondi *viva-voce* għall-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lilu mir-rikorrenti u mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Frar 2023[1];

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tlieta (3) t'April 2023, a fol 67 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata disgħa u għoxrin (29) ta' Mejju 2023 a fol 81 *et seq* tal-proċess;

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

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 57 *et seq* tal-proċess

19. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>It-Titolu tar-Rikorrenti</u>

20. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu rpova tat-titolu illi huma jgawdu fuq fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;

21. Madanakollu, fil-paragrafu 9 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[2], l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *Illi f'dan il-każ, u skont il-livell ta' prova mitlub f'azzjonijiet ta' din l-għamla dwar it-titolu, l-esponent jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-fond in mertu, u għalhekk l-esponent mhux ser jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu;*

22. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

B. <u>Prova illi l-Kirja hija protetta taħt id-Dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

23. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova li turi illi l-fond in kwestjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[2] A fol 82 tal-proċess

24. Ir-rikorrenti jesebixxu l-kuntratt t'akkwist pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar nhar it-tmienja (8) ta' Marzu 1984[3], illi permezz tiegħu akkwistaw żewġ terrani kontigwi għal xulxin, illi wieħed minnhom huwa l-fond in kwestjoni. F'dan il-kuntratt ġie indikat illi *"dawn it-terrani huma mikrija lil terzi bil-kera ta' ħames liri (Lm5) fis-sena kull wieħed"*. Fl-affidavit tiegħu[4], **Joseph Spiteri** jgħid illi *"Meta xtrajna l-binjiet, fil-post 50 (li wara sar 82) kienet toqgħod waħidha l-inkwilina Liberata Domenici bil-kirja ta' ħames liri Maltin fis-sena"*, u jispjega kif eventwalment din il-kirja għaddiet għand bintha u żewġha u t-tifel tagħhom, b'dana illi jirriżulta illi l-fond baqa' fil-pussess tal-parentela ta' Liberata Domenici. **Mary Jane Spiteri** tikkonferma l-istess fl-affidavit tagħha[5];

25. Fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, *"għal kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995"*, u cioe l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, din il-Qorti hija sodisfatta illi l-fond kien soġġett għal kirja protetta fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra din l-eċċezzjoni bħala **<u>sorvolata</u>**, u ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

C. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

27. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm*

---

[3] Vide **Dok B** a fol 43 *et seq* tal-proċess
[4] A fol 20 tal-proċess
[5] A fol 22 tal-proċess

disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

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

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

[...]

28. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi l-artikolu 37 mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk taqa' taħt l-eżenzjoni stabbilita fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(para 5 tar-risposta tiegħu)*;

29. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) *Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*

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

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

(d) *Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

30. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[6]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[7];

31. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-**

[6] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[7] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;

32. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu;

33. In oltre, din il-Qorti qiegħda wkoll **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

D. 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***[8]:

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

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

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***[9] illi,

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, 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*

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

> *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 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 kienu maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom. 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.*[10]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[11] 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,

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

para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[12] 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***[13], *"[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*

[12] 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)
[13] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.";

41. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[14], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

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:

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

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 kienu għalhekk 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***[15]:

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

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

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. Peress illi fil-każ odjern l-inkwilin ġie żgumbrat permezz ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-tmienja (8) ta' Jannar 2021[16], u cioe <u>qabel</u> daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina l-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, 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**

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***[17] 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.

---

[16] Vide **Dok C** a fol 46 *et seq* tal-proċess

[17] 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)

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***[18]:

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

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

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. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, hekk kif ġia ġie senjalat, jirriżulta mill-kuntratt t'akkwist datat 8 ta' Marzu 1984 illi l-kera kienet ta' ħames Liri Maltin (**LM5**) fis-sena, illum ekwivalenti għal ħdax-il Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (**€11.65**)[19]. Ma jirriżulta minn imkien illi l-kera ġiet awmentata, iżda fit-termini tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti kellhom id-dritt jipperċepixxu kera fl-ammont massimu ta' €185 fis-sena bejn is-snin 2010 u 2013, liema ammont seta' jiżdied kull tliet (3) snin skont l-indiċi t'inflazzjoni;

48. Huwa evidenti għalhekk illi, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, l-Att X tal-2009 introduċa mekkaniżmu illi permezz tiegħu l-kirja setgħet tiġi awmentata kull tliet snin: (a) l-ewwel nett, dan il-mekkaniżmu xorta waħda ma tax lir-rikorrenti l-possibilta' illi jawmentaw il-kirja kemm xtaqu huma; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku[20], id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke tenut kont l-awmenti permessi mil-liġi;

49. In oltre, l-Att X tal-2009 ma 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[21] 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

[19] Vide **Dok B** a fol 43 tal-proċess
[20] Vide Tabella f'paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 32 tal-proċess
[21] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –

(i) Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu;

50. Infatti, ir-rikorrenti spjegaw kemm fir-rikors ġuramentat kif ukoll fl-affidavit tagħhom kif l-inkwilina kienet oriġinarjament Liberata Domenici, iżda peress illi daħlet tirrisjedi magħha bintha Magdalene Dalli u żewġha, ir-rikorrenti baqgħu mingħajr ebda ħjiel ta' meta ser jerġgħu jirnexxielhom jieħdu lura l-pussess tal-fond. Dan aktar u aktar meta rriżulta illi fil-fond kien qed jirrisjedi wkoll binhom Angela Dalli, illi baqa' jippretendi dritt fuq il-fond saħansitra anke wara illi ġie żgumbrat mill-Bord tal-Kera;

51. 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, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

52. F'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-

Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

53. 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. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

E. <u>L-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

54. Fil-paragrafu sebgħa (7) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi mhux possibbli illi tinsab leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea qabel it-tletin (30) t'April 1987, fit-termini ta' dak dettat mill-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

55. Madanakollu, ir-rikorrenti jagħmluha ċara fl-affidavit tagħhom illi, *"aħna qed nitolbu kumpens mistħoqq bejn il-21 ta' Marzu 2000 u d-29 ta' Jannar 2022"*[22];

56. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

---

[22] A fol 21 tal-proċess

F. Il-Kundizzjonijiet tal-Kirja fil-mument t'Akkwist

57. Fil-paragrafu numru tmienja (8) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi huwa essenzjali illi wieħed jara l-kundizzjonijiet li kienu nklużi fil-kuntratt tal-akkwist tal-fond, stante illi r-rikorrenti kienu ben konsapevoli mil-liġijiet viġenti meta akkwistaw il-fond, b'dana illi qed jilmentaw illum minn sitwazzjoni li daħlu fiha b'għażla konxja u libera tagħhom;

58. Minkejja illi din il-Qorti taqbel illi huwa preżunt illi r-rikorrenti kienu jafu x'kien jiddetta r-reġim legali dwar il-kirjiet fiż-żmien meta akkwisaw il-fond in kwestjoni, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[23]:

> *27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it*

[23] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

59. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[24]:

> *28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.*

[24] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

60. Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[25], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għal dik sollevata fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

> *Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni ekonomika tal-proprjeta', u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero' trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.*

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża 'l fuq minn tletin (30) sena ilu, bl-istess mod illi tletin sena ilu ma setgħux ir-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument ir-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti sabu ruħhom b'idejhom

[25] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni ġia soġġett għal kirja. Hekk kif ġia ngħad, l-effetti tal-liġi ma offrewx lir-rikorrenti l-possibilta' illi jiżgumbraw lill-inkwilini gialadarba l-kundizzjonijiet ristretti illi taħthom setgħu jmorru quddiem il-Bord tal-Kera ma kienu qed joffrulhom l-ebda rimedju, b'dana illi kien biss fis-sena 2019 illi setgħu jintavolaw proċeduri bit-tama illi jieħdu lura l-pussess tal-fond. Dwar is-snin preċedenti, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami sabiex tattakka l-liġijiet applikabbli viġenti;

61. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Avukat tal-Istat ma jistax isib konfort fil-fatt illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond konsapevoli tal-fatt illi kien mikri lil terzi taħt kirja protetta, stante illi ċ-ċirkostanzi ekonomiċi llum huma differenti ferm minn dawk illi kienu fiż-żmien meta bdiet il-kirja in kwestjoni. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu.

G. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem

62. 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.*

63. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jsostnu illi s-sitwazzjoni hija diskriminatorja għal żewġ raġunijiet: (a) għaliex tiddistingwi fil-protezzjoni tal-kirja dawk il-persuni li kienu qed jokkupaw dar ta' abitazzjoni qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u dawk li kienu qed jokkupaw dar t'abitazzjoni wara l-1 ta' Ġunju 2008; u (b) il-liġi tiddiskrimina bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu

1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005;

64. Madanakollu, ir-rikorrenti mbagħad 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-motivi elenkati fl-Artikolu 14. Jonqsu wkoll ir-rikorrenti saħansitra milli jittrattaw l-allegazzjoni tagħhom illi sofrew trattament diskriminatorju fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom;

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

D. L-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea

66. Ir-rikorrenti jitolbu illi jiġu likwidati kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti minnhom, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

67. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[26], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali*

[26] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

68. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha* [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

69. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Iżda, madanakollu, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

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

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

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

72. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens sa mis-sena 2000, u cioe minn meta ġiet nieqsa Liberata Domenici. Madanakollu, fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent Joseph Spiteri jgħid illi huma qed jitolbu kumpens sa Jannar 2022, u cioe d-data meta Angelo Dalli telaq mill-fond in kwestjoni. Din il-Qorti, iżda, ma taqbilx illi għandu jingħata kumpens wara d-data tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan stante illi minkejja illi huwa minnu illi Angelo Dalli baqa' jippretendi drittijiet fuq il-fond saħansitra anke wara illi ġie żgumbrat minnu, dan ma kienx per konsegwenza ta' xi protezzjoni illi kienet tiffavorixxi lilu l-liġi in vigore, iżda per kawża tal-inadempjenza tiegħu sabiex jirrikonoxxi s-sentenza mogħtija fil-konfront tiegħu mill-Bord. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tistax issib illi bejn Jannar 2021, u cioe meta ngħatat is-sentenza ta' żgumbrament, u Jannar 2022, ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u konsegwentement ma hix tal-fehma illi għandu jiġi akkordat lilhom kumpens għal din is-sena;

73. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tagħti kumpens għall-perjodu illi jkopri **<u>mis-sena 2000 u sas-sena 2021</u>**;

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

75. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[27], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2000 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2000	2004	€ 1,689
2005	2009	€ 3,191
2010	2014	€ 3,370
2015	2019	€ 3,518
2020	2021	€ 5,129
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 69,098**

76. 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"*

[27] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 26 *et seq* tal-proċess.
[28] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*(**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saret eskussjoni tieħu kemm mir-rikorrenti u kif ukoll mill-Avukat tal-Istat. Jidher illi r-rikorrenti ma kinux kuntenti bil-valutazzjoni illi għamel il-Perit Tekniku stante illi l-Perit ta valur lokatizju fuq il-kundizzjoni tal-fond kif inhu fil-preżent, u cioe fi bżonn kbir ta' manutenzjoni sabiex jiġi reż abitabbli. Jissottomettu illi jista' jagħti l-każ illi l-valur tal-proprjeta' kien għalhekk ogħla minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku, fiż-żmien meta l-proprjeta' kienet għada tintuża bħala residenza mill-inkwilini. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-valutazzjoni tal-Perit Tekniku, in kwantu tinħadem mis-sena 2021 b'lura skont l-indiċi t'inflazzjoni, hemm

possibilta' illi tkun ogħla minn dik illi effettivament kienet, stante illi hija ipotetika u ma tiħux in konsiderazzjoni l-istat attwali tal-fond tul is-snin.

Din il-Qorti, iżda, taqbel mal-Perit Tekniku in kwantu fir-risposti tiegħu jgħid illi ma kellu l-ebda mod illi jistabbilixxi l-istat illi kien fih il-fond tul is-snin, stante illi ma ġewx sottomessi xi ritratti illi fihom kien jidher il-post fis-sena elfejn. Taqbel ukoll mal-Perit Tekniku in kwantu jgħid illi l-metodoloġija minnu wżata hija dik korretta, stante illi huwa uża statistika uffiċjali, maħruġa mill-Bank Ċentrali, sabiex jara kif jinbidlu l-prezzijiet tul iż-żminijiet.

Il-Qorti tinnota illi l-partijiet ma ressqux xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

77. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, il-kera kienet dejjem dik ta' **LM5** fis-sena, illum ekwivalenti għal **€11.65** fis-sena. Ma nġabet l-ebda prova illi l-kirja ġiet f'xi punt awmentata;

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul*

li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

79. 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***[29]:

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

---

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

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

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[30] 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***[31], 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."*;

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

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2000 sa Jannar 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 233</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€69,098</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 69,098 – **30% għall-interess ġenerali** = € 48,368.60
€ 48,368.60 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 38,694.88
€ 38,694.88 - **€ 233 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 38,461.88</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tmienja u tletin elf, erba' mija u wieħed u sittin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€ 38,461.88);**

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;

81. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat Ewro (€4,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin.

I. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

82. 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 sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

83. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi kien hemm talbiet rikorrenti illi ma ġewx milqugħa, b'mod partikolari f'dak illi kien jirrigwarda l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrenti ma jerfgħux ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

84. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarju jitħallsu in kwantu parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti li taw id-dritt ta' rilokazzjoni lil Liberata Domenici u lill-parentela tagħha, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, **u dan sa Jannar 2021, cioe sad-data illi fiha ngħatat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu ġie żgumbrat Angelo Dalli mill-fond *de quo***. Din il-Qorti qiegħda fil-kumplemant **tiċħad** it-talba rikorrenti in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) Konsegwentement, **tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-

operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nħoloqx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni. Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju illi qed jingħata minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha;

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>**, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tmienja u tletin elf, erba' mija u wieħed u sittin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€ 38,461.88)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **erbat elef Ewro (€4,000)**. Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju illi qed jingħata minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha;

(iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** u tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament. Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju illi qed jingħata minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha;

(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 in kwantu parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur