PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **628/2021 AD**

MARTIN AQUILINA (KI 963548M)

VS

(1) JOSEPH DINGLI (KI 899646M)
CARMELO DINGLI (KI 609549M)
MARIO DINGLI (KI 347752M)
F'ISEM ID-DITTA
RENO DINGLI + CO (P539)[1]

(2) L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbatax (14) 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 (*inter alia* l-Artikoli 3, 9 u

[1] '+ Co.' Hija żieda awtorizzata b'digriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Novembru 2021

12), u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta (*inter alia* l-Artikoli 1531I u 1531D), meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-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' Settembru 2021, **<u>Martin Aquilina</u>** ippremetta:

   a. *Illi r-rikorrent huwa s-sid tal-fond ossija garaxx bin-numru 15, Triq Manwel Magri gja Lord Lloyd Street, Hamrun.*

   b. *Illi r-rikorrenti kien akkwista dan il-fond minghand il-mama' tieghu Carmela Aquilina permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 3 ta' Marzu 1980 (kopja annessa u markata* ***Dok MA1****).*

   c. *Illi din il-proprjeta' kienet giet mikrija a favur id-ditta Reno Dingli (P539) fis-sena 1956 Illi prezentement il-kera li tithallas hija ta' EUR 903 u/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull sitt xhur.*

   d. *Illi bit-thaddim tal-provvedimenti tal-Kap.69, ir-rikorrent u l-predecessuri tieghu kienu kostretti jibqghu jgeddu din il-kirja ghal ghexieren ta' snin, jhallu lil din il-kirja tintiret u dan dejjem kontra l-volonta' taghhom u minghajr ebda prospett li xi darba tigi terminata.*

   e. *Illi kien biss fis-sena 1995, li l-Gvern irrikonoxxa li ma kien hemm ebda htiega ta' protezzjoni ta' kirjiet kummercjali, u lliberalizza s-suq. Minkejja dan, il-Gvern ma ha ebda passi dak iz-zmien sabiex jittermina kirjiet kummercjali protetti u/jew jindirizza l-izbilanc fil-kera.*

f. *Illi kien biss fis-sena 2009 permezz tal-Att X tal-2009, li l-Gvern ha passi fir-rigward tal-kirjiet protetti fejn:*

   a. *Giet stabbilita data definittiva ghat-terminazzjoni tal-kirja cioe` il-31 ta' Mejju 2028;*

   b. *Kien hemm provvedimenti sabiex il-kera tizdied.*

g. *Illi minkejja din il-ligi r-rikorrent ghadu qieghed ibati pregudizzju serju hekk kif ma nzammx bilanc gust u proporzjonat bejn l-allegat ghan pubbliku intiz u d-drittijiet fundamentali tas-sid privat kif inhu r-rikorrenti, ghat-tgawdija tal-posedimenti tieghu.*

h. *Illi r-rikorrent jaghmel referenza ampja ghall-kawza ben studjata fl-ismijiet* ***<u>Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali</u>*** *(rikors 9/17 JZM) deciza fit-29 ta' Marzu 2019 mill-Qorti Kostituzzjonali, liema kawza tittratta sitwazzjoni analoga ghal dik odjerna, u taghmel referenza ghal sensiela ta' kawzi ohra rilevanti inkluz il-*___kawza Zammit and Attard Cassar vs Malta___ *(30 ta' Lulju 2015) li tittratta fattispecie simili ghal dawk odjerni u fejn il-Qorti ta' Strasborg sabet vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrent jaghmel referenza wkoll ghas-sentenzi recenti fl-****ismijiet 'John Pace et vs L-Avukat tal-Istat'*** *deciza fit-28 ta' Jannar 2021 (Rikors 107/2018 MCH) , '****Maggur Raymond Miller et vs L-Avukat tal-Istat'*** *deciza fit-3 ta' Dicembru 2020 (Rikors 83/2019 GM) u* ***'Emanuel Ciantar vs Avukat Generali et'*** *deciza fid-19 ta' Frar 2020 (Rikors 103/2016 AF) fejn gie deciz mill-Qrati Maltin li bit-thaddim tal-ligi hawn ikkontestata qeghdin jigu miksura d-drittijiet fundamentali tas-sidien privata u t-tgawdija libera tal-properjeta' taghhom, inter alia taht l-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem skont kif ratifikata fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.*

i. *Illi huwa car u manifest li d-disposizzjonijiet dwar it-tigdid awtomatiku tal-kera u dwar il-kontroll tal-ammont tal-kera jikkostitwixxu interferenza fl-uzu tal-proprjeta` tar-rikorrent, u naqsu milli jzommu bilanc gust u bejn l-allegat ghan pubbliku ntiz u d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta` tieghu.*

j. *Illi r-rikorrent jinnotta kif gie wkoll innutat fis-sentenzi hawn fuq citati inkluz* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali****, li l-qaghda ekonomika tal-pajjiz m'ghadhiex bhalma kienet meta dahal fis-sehh il-Kap.69 u fejn din certament marret ghall-ahjar. Ghalhekk l-ghan pubbliku li kien hemm originarjament, xi ftit jew wisq sparixxa maz-zmien.*

k. *Illi wara kollox il-kirja de quo hija kirja kummercjali fejn ghalhekk l-intimati qeghdin joperaw negozju u ghalhekk qeghdin jircievi introjtu tajjeb filwaqt li r-rikorrent qieghed jigi mgieghel skont il-provvedimenti tal-ligi jibqa' jgedded din ir-relazzjoni ta' kirja versu kera ferm baxxa.*

l. *Illi fir-rigward tat-****<u>terminu tal-kera</u>****, minkejja li l-Att X tal-2009 stabbilixxa data definittiva ghat-terminazzjoni tal-kirja, jibqa' l-fatt li d-ditta intimata operata mill-intimati Dingli ilha zmien tokkupa l-fond kontra l-volonta' tas-sid (u l-predecessuri tieghu) ghal zmien twil mhux hazin u ghalhekk bil-provvedimenti tal-indikat att id-ditta intimata inghatat id-dritt li tibqa' tokkupa l-fond ghal seba' snin ohra u dan bi hsara ghar-rikorrent.*

m. *Illi dan huwa piz sproporzjonat u eccessiv, u dan kif dikjarat f'diversi sentenzi fosthom* ***Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali*** *fejn il-Qorti iddikjarat li "xorta wahda s-sid jibqa` mghobbi b` "disproportionate and excessive burden" u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *fejn il-Qorti ta' Strasbourg iddikjarat li:*

"… under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade."

n. *Illi* ***<u>fir-rigward tal-kontroll fil-quantum ta' kera,</u>*** *il-provvedimenti tal-Artikolu 1531D ma jaghmlu xejn sabiex jindirizzaw il-piz sproporzjonat li qeghdin ibatu r-rikorrenti. Skont l-istess Artikolu, il-kera zdiedet b'mod irrizorju fejn illum il-kera li qieghda tithallas hi ta' EUR 903 u/jew somma verjuri fis-sena!*

o. *Illi kif gie ddikjarat fil-kawza* **Louis Apap Bologna vs L-Avukat Generali** *"dan l-awment xorta wahda ma jirriflettix fl-ghadd ir-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz. Wara l-1 ta` Gunju 2013, is-sid thalla b`idejh marbuta dwar b`kemm ghandha tizdied il-kera peress li fin-nuqqas ta` ftehim mal-inkwilin, il-ligi baqghet tiddetta kif ghandha tigi awmentata l-kera." Filwaqt li fis-sentenza '***John Pace et vs L-Avukat tal-Istat'*** *moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali hawn fuq citata l-Qorti ddikjarat li <u>"il-liġi l-ġdida f'kull każ ma tpattix għat-telf li ġarrbu s-sidien qabel ma daħlet fis-seħħ" !</u>*

p. *Illi fil-kaz* **Zammit and Attard Cassar vs Malta** *surreferita, l-ECtHR irrimarkat:-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the

fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

q. *Illi din il-kera hija manifestament irrizorja meta komparat mal-kera li l-fond in kwistjoni jikseb fuq is-suq liberu hekk kif certament ghandu valur lokatizzju bil-wisq aktar minn EUR 903 fis-sena!*

r. *Illi r-rikorrent ma jistax ma jinnutax li minkejja l-allegat ghan pubbliku tal-provvedimenti tal-ligi li jipprotegu din il-kirja kummercjali u jitfghu piz sproporzjonat u qawwi fuq ir-rikorrent a beneficcju tal- intimati, il-Gvern tul dawn is-snin kollha ma kkontribwixxa bl-ebda mod sabiex itaffi jew igorr dan it-toqol ghall-allegat ghan pubbliku.*

s. *Illi ghaldaqstant is-sitwazzjoni hi wahda fejn ir-rikorrent ilu mcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu ghal ghexieren ta' snin u ghad irid ibati 7 snin ohra, u fejn ghal zmien twil ilu jircievi kera ghal kollox mizera u rrizorja li qieghda tilledi d-drittijiet tieghu kemm taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

t. *Illi ma jezisti ebda rimedju ordinarju effettiv ghas-sitwazzjoni prezenti, u ghalhekk ir-rikorrent m'ghandux ghazla hlief li jiftah dawn il-proceduri odjerni ta' natura kostituzzjonali u ta' drittijiet fundamentali.*

u. *Illi r-rikorrent ghalhekk qieghed jitlob dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament:*

   a. *Dikjarazzjoni li l-provvedimenti tal-ligi li qeghdin iwasslu ghas-sittwazzjoni fejn ir-rikorrent irid jibqa' jgedded l-kera tal-fond bir-rata mizera prevista fil-ligi, qeghdin jilledu d-drittjiet tieghu.*

   b. *Dikjarazzjoni li konsegwentement ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 3(2) tal-Kap 319, l-imsemmija ligijiet*

(fosthom izda mhux limitament l-Artikoli 3, 9 u 12 tal-Kap 69, u l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16) huma nulli u bla effett, u li konsegwentement l-intimati ma jistghux jibqghu jokkupaw il-fond a bazi tal-istess provvedimenti tal-ligi.

c. *Kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju), ghas-snin kollha li r-rikorrent bata u qieghed ibati l-interferenza fid-drittijiet tieghu.*

v. *Illi permezz tal-ittra ufficjali fl-ismijiet "Martin Aquilina vs Joseph Dingli et noe" datata 3 ta' Awwissu 2021 (ittra 3232/21, kopja annessa* ***Dok MA2****), ir-rikorrent interpella l-Avukat tal-Istat sabiex jipprovdi dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi, inkluz li jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta' kumpens xieraq u adegwat (kemm danni materjali u morali) ghas-snin kollha li r-rikorrent ilu spussessjat mill-proprjeta' tieghu u sabiex ir-rikorrent jigi reintegrat fil-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien qasir u perentorju. Illi minkejja dan, l-Avukat tal-Istat intimat baqa' ghal kollox inadempjenti filwaqt li l-konvenuti Dingli minkejja li gew debitament notifikati, ebda minnhom ma ntavola risposta.*

w. *Illi filwaqt li din il-kawza hi ta' natura kostituzzjonali u ta' ilment rigwardanti d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, l-intimati Joseph Dingli, Carmelo Dingli u Mario Dingli f'isem id-ditta Reno Dingli qeghdin ukoll jigu konvenuti f'din il-kawza ghal kull interess li jistghu jkollhom stante li r-rizultanzi ta' din il-kawza sejrin jaffettwaw it-titolu li abbazi tieghu l-istess ditta intimata qieghda tokkupa u topera mill-fond de quo u ghalhekk ghandhom interess li jkunu parti f'dawn il-proceduri. Illi ghalhekk l-ispejjez tal-konvenuti Dingli f'isem id-ditta Reno Dingli ghandhom jithallsu kollha mill-konvenut Avukat tal-Istat u/jew mill-konvenuti stess, u certament mhux mir-rikorrent.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

a. *Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Kap 69 inter alia l-Artikoli 3, 9 u 12, u tal-Kap 16 inter alia l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16/u jew liema minnhom, qeghdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu bl-indirizz 15, Triq Manwel Magri, Hamrun kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu ta` l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319), u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.*

b. *Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrent bata u qieghed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet tieghu.*

c. *Taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimati Dingli f'isem id-ditta Reno Dingli ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikompli jokkupaw u jikru l-fond 15, Triq Manwel Magri, Hamrun.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom, inkluż tal-ittra uffiċjali 3232/21, u bl-imgħax legali;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa (5) t'Ottubru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tmintax (18) ta' Novembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tmienja (8) ta' Novembru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Illi preliminarjament huwa xieraq li ladarba r-rikorrenti qiegħed jilmenta li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandom qabel xejn jagħtu*

*prova tat-titolu tagħhom . Ir-rikorrenti ukoll irid iġib prova li din il-kirja hija mħarsa mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (**Kap. 69 tal-Liġijiet ta'Malta**);*

b. *Illi l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma **jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**, "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 emenda ta jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)";*

c. *Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma sarx. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

d. *Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qiegħed preżumibilment jattakkaw d-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

e. *F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-***ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja** *peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir rikorrenti fir-rikors tagħhom;*

f. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

*g. Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukol li l-protezzjoni tal-kera skond l-***artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** *mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod;*

*h. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta` rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` m'huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-***ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja** *u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;*

i. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.

6. Finalment, b'risposta datata tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022, l-intimati **Joseph Dingli et** eċċepew:

   a. *Illi preliminarjament* ***l-intimati ma humiex leġittimi kontradditturi u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju*** *billi l-lanjanza tar-rikorrenti hija kontra l-liġi li tikkontrolla l-użu li jista' jsir mill-proprjeta' tar-rikorrenti u mhux fil-konfront ta' xi aġir partikolari tal-intimati;*

   b. *Illi preliminarjament ukoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tal-attur mhumiex proponibbli fil-konfront tal-esponenti billi huwa l-Istat biss li jista' jinstab responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

   c. *Illi preliminarjament ukoll u in kwantu effettivament qed jintalab ix-xoljiment u ħall tal-kirja viġenti favur l-esponenti, in-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' din il-Qorti billi l-kompetenza tvesti b'mod esklussiv fil-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kap 16 u tal-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   d. *Illi subordinatament u fil-mertu, it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

   e. *Illi l-intimati qegħdin biss jużufruwixxu minn jedd mogħti lilhom mil-liġi fil-limiti tal-istess, u għalhekk il-lanjanza hija diretta biss lejn l-Istat. In oltre, l-esponenti dejjem kienu koerenti mal-obbligi tagħhom skont il-liġi, inkluż il-ħlas tal-kera puntwali kif ukoll fil-manutenzjoni ordinarja tal-proprjeta' in kwestjoni;*

   f. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrent mhux applikabbli stante illi l-kirja de quo hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija liġi protetta bl-*

Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet gja eżistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962 u konsegwentement l-Artikolu 37 ma jistax jiġi invokat fil-fil-każ tal-kirja de quo, ghaladarba huwa ammess li l-kirja nbdiet fis-sena 1956;

g. *Illi għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokolltal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali, jiġi rilevat li l-Istat għandu dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali, u l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabilixxi l-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

h. *Illi in oltre, bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-qagħda tal-attur ġiet għall-aħjar u l-emendi kienu pass 'il quddiem biex il-leġislatur joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini;*

i. *Illi jidher li r-rikorrenti qegħdin iħossu li l-fatt li l-fond għandu jibqa' jinkera sas-sena 2028 joħloq piż sproporzjonat u eċċessiv meta fil-fatt dak il-perijodu kien ingħata proprju sabiex joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini, u tas-soċjeta' biex jagħti żmien lil kulħadd jadatta għal bidliet leġislattivi li daħlu fis-seħħ;*

j. *Illi fi kwalunkwe każ, il-konvenuti għandhom id-dritt għall-protezzjoni tagħhom bħala inkwilini, u m'hemmx raġuni valida għalxiex din il-Qorti tiddikjara li l-esponenti mhux intitolati jkomplu l-kirja li* ***għadha viġenti sal-lum il-ġurnata****;*

k. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt;*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontrih.

7. Waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża, kull ħames snin, mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-

rikors. Din il-Qorti laqgħet it-talba rikorrenti u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgħa (4) t'April 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Mejju 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent **Martin Aquilina** datat disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata tmienja (8) ta' Novembru 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Joseph Dingli et** datata tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża kull ħames snin mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Martin Aquilina** (a fol 42 *et seq* tal-proċess) u d-dokumenti annessi miegħu mmarkati **Dok DS1 sa DS3** (a fol 46 *et seq* tal-proċess);

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 55 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgħa (4) t'April 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Mejju 2022;

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Mario Dingli** in eżami u in kontro-eżami waqt is-seduta tal-erbgħa (4) t'Ottubru 2022[2];

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Mario Aquilina** prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Novembru 2022[3];

17. Rat id-digriet tagħha stess datat ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar 2023, illi permezz tiegħu ċaħdet it-talbiet magħmula mill-intimati Joseph Dingli et sabiex jiġu allegati l-proċessi tal-kawża numru 160/1997/1 u l-kawża numru 78/2000/1, it-tnejn quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, flimkien mal-proċess tal-kawża odjerna, u sabiex il-provi prodotti fl-istess żewġ kawżi jgħoddu wkoll bħala provi fil-kawża odjerna;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent Marint Aquilina datata sita u għoxrin (26) t'April 2023, a fol 112 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata tletin (30) ta' Ġunju 2023, a fol 129 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-intimati Dingli naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

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

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Titolu tar-Rikorrent fuq il-Fond mertu tal-kawża, u Prova illi l-Kirja mertu tal-kawża hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 91 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 102 *et seq* tal-proċess

23. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova:

   a. Tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwestjoni;

   b. Li l-kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

24. Dwar it-titolu tiegħu fuq il-fond in kwestjoni, ir-rikorrent jesebixxi l-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia nhar it-tlieta (3) ta' Marzu 1980 (**Dok MA1** anness mar-rikors promotur a fol 7 *et seq* tal-proċess), u cioe l-kuntratt illi permezz tiegħu akkwista l-fond in kwestjoni. In oltre, l-inkwilini intimati Dingli jirrikonoxxu illi r-rikorrent huwa sid il-kera;

25. Dwar il-fatt illi l-kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat **Mario Dingli** jixhed illi l-fond inkera minn familtu fil-*"late fifties"*, u fl-1972 għadda f'idejh mingħand missieru[4]. Mhux kontestat il-fatt illi sa minn dakinhar, il-fond baqa' f'idejn l-intimati Dingli;

26. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra għalhekk tqis din l-eċċezzjoni bħala **<u>sorvolata</u>** u ser **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

B. <u>Leġittimu Kontradittur</u>

27. Fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-intimati Dingli jsostnu illi ma humiex il-leġittimi kontradditturi u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Inoltre, imbagħad, fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tagħhom, huma jeċċepixxu illi t-talbiet tal-attur mhumiex proponibbli fil-konfront tagħhom stante illi huwa l-Istat biss li jista' jinstab responsabbli għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

[4] A fol 92 tal-proċess

28. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimati Dingli m'għandhomx 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 intimati. Għaldaqstant, l-intimati Dingli kellhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħataw. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

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***[5]*:*

> *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-*

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

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.

30. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[6]:

> *[...] 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-*

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

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 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 jeċċepixxu fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħhom, l-intimati Dingli ma jistgħux iwieġbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux 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***[7]:

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.

[7] 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

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

33. Din il-Qorti qiegħda għalhekk **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati Dingli fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom, iżda **tilqa'** l-eċċezzjoni minnhom sollevata fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħhom.

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

34. Minkejja illi t-talbiet tar-rikorrent jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jiddikjara *"li huwa mhuwiex jinsisti dwar it-talbiet tiegħu rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għalhekk qiegħed jirtira t-talbiet tiegħu rigwardanti l-Artikolu 37."*[8]

35. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

36. 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*

[8] Vide para 25 f'paġna 5 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, a fol 116 tal-proċess

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.

37. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[9]:

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,

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

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).

38. 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.

39. 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***[10] 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.

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

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;

40. 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).*

In oltre, imbagħad, speċifikament dwar kirjiet kummerċjali bħal dik odjerna, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta***[11], il-Qorti Ewropea qalet:

> *The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.*

Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-protezzjoni imposta mill-Kap 69 saret fl-interess ġenerali, u cioe sabiex jitkattar in-negozju u n-negozjanti jkollhom serħan il-moħħ illi jagħtihom possibilita' jippjanaw fit-tul għan-negozju tagħhom. Konsegwentement jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

41. 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;

42. 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,

[11] Appl No 1046/12, 30 ta' Lulju 2015

> it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[12]

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

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

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

> *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***[14] illi:

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[15], *"[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."*;

[14] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[15] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

43. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[16], 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;

44. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> 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,*

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

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.

45. Illum il-ġurnata, <u>wara</u> d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-istess provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta 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.Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi:

(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet limhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera ġdid stabbilit skont id-dispożizzjonijiet ta'din l-Ordinanza ma jkunx iżjed minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ.

46. Huwa evidenti illi l-emendi introdotti fl-Att XXIV tal-2021 m'affettwawx b'mod sostanzjali d-dispożizzjonijiet tal-liġi applikati għal kirjiet kummerċjali. Dan naturalment stante illi l-Att XXIV tal-2021 kien intiż sabiex jirriforma l-kirjiet residenzjali, u mhux kirjiet kummerċjali. Infatti, illum il-ġurnata, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadux jitqies bħala leżiv għad-drittijiet fondamentali ta' proprjetarji ta' residenzi soġġetti għal kirja perċiżament għaliex daħal mekkaniżmu fis-seħħ illi jipproteġi d-drittijiet ta' sidien ta' fondi soġġetti għal kirja residenzjali sa mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan, iżda, mhux il-każ fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, illi għalihom ma japplikawx il-maġġor parti tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

47. Ir-rikorrent kien u għadu għalhekk limitat kemm fil-*quantum* tal-kera illi jista' jitlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tiegħu;

48. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** suċitata:

60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the

rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.

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, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony 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).

49. Fl-istess sentenza, il-Qorti Ewropea għamlet ukoll referenza għall-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi permezz tiegħu daħal fis-seħħ mekkaniżmu għal awmenti tal-kera ta' fond kummerċjali, u qalet:

The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of

> *rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.*

50. Finalment, il-Qorti Ewropea indirizzat ukoll il-fatt illi, fit-termini tal-Artikolu 1531I, kwalsiasi kirja ta' fond kummerċjali li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħal dak fil-każ odjern, kellha tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat:

> *64. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.*

51. Il-Qorti Ewropea għalhekk ikkonkludiet:

65. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. 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 to the enjoyment of their property.

66. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

52. Il-Qorti Kostituzzjonali nostrana applikat ukoll l-istess raġunament f'kawżi simili għal dik odjerna illi kienu jirrigwardaw ukoll fondi kummerċjali. Ġie osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[17] illi, *"f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."* In oltre:

9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza <u>John Pace et v. Avukat tal-Istat et</u> tat-28 ta' Jannar 2021:

"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-

[17] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

> *emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq".*

10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami (ara rapport tal-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi u l-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-Avukat tal-Istat). M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

[...]

> *12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.*

53. Din il-Qorti tabbraċċja l-prinċipji legali esposti *in toto*, u tagħmilhom tagħha, b'dana illi tikkonkludi illi l-mekkaniżmu leġislattiv in vigore ma jipproteġix id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent. Minkejja illi huwa minnu illi hemm interess ġenerali illi għandu jiġi wkoll ikkunsidrat, il-liġi kif inhi preżentement fis-seħħ ma toħloqx bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-interess privat, b'dana illi huwa ġustifikat ir-rikorrent illi jsostni illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

54. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa</u>'** l-ewwel talba rikorrenti in kwantu tirreferi għal leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

55. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent 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;

56. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha beda jsofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu r-rikorrent**;

57. Mhux kontestat illi r-rikorrent ilu proprjetarju tal-fond mertu tal-kawża sa mill-1980, u li l-kirja kienet ġia viġenti dak iż-żmien. Lanqas qiegħed jiġi kontestat illi mhuwiex dovut lir-rikorrent kumpens għall-perjodu qabel is-

sena 1987, fit-termini ta' dak espress fl-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Mit-talba tiegħu għall-ħatra tal-Perit Tekniku jirriżulta illi r-rikorrent qiegħed jitlob kumpens sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, u cioe sal-2021;

58. **Din il-Qorti sejra għalhekk takkorda kumpens lir-rikorrent għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021;**

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

60. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[18], 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	1991	€ 600
1992	1996	€ 1,082
1997	2001	€ 1,933
2002	2006	€ 2,591
2007	2011	€ 4,060
2012	2016	€ 3,859
2017	2021	€ 5,572
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 98,485**

[18] Vide rapport tal-Perit Dr Konrad Xuereb a fol 55 *et seq* tal-proċess.

61. 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***[19], 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 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-*

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

ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem illi l-partijiet kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. 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;

62. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrent tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi mill-affidavit ta' Martin Aquilina[20] jirriżultaw is-segwenti ammonti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	1992	LM 90 / €209.70
1993	1998	LM 110 / €256.30
1999	2007	LM 150 / €349.50
2008	2009	€ 350.00
2010	-	€ 402.50
2011	-	€ 462.88
2012	-	€ 532.32
2013	-	€ 612.15
2014	-	€ 642.76
2015	-	€ 674.88
2016	-	€ 709.00
2017	-	€ 744.00
2018	-	€ 781.00
2019	-	€ 820.00
2020	-	€ 861.00

[20] A fol 42 *et seq* tal-proċess

2021	**-**	€ 904.00
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 14,788**

63. 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)]

64. 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***[21]:

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

---

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

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[22] 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***[23], 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."*

Il-Qorti Kostituzzjonali applikat ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea f'*Cauchi v. Malta* suriferita għal kirja kummerċjali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet *Stephen Falzon et vs Avukat tal-Istat et*[24];

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

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sal-2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 14,788</u>;**

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€98,485</u>**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

[22] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[23] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[24] Rik Nru 246/20, Qortit Kostituzzjonali, 27 ta' Ġunju 2023

€ 98,485 – **30% għall-interess ġenerali** = € 68,939.50

€ 68,939.50 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 55,151.60

€ 55,151.60 - **€ 14,788 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 40,363.60**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **erbgħin elf, tliet mija u tlieta u sittin Ewro u sittin ċenteżmu (€40,363.60)**;

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

66. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont globali ta' **tmint elef Ewro (€ 8,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

67. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, u dan għar-raġunijiet ġia senjalati aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

F. Spejjeż Ġudizzjarji

68. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrent, u tiddikjara illi l-provvedimenti tal-Kap 69, *inter alia,* l-Artikoli 3, 9 u 12, u l-Artikoli 1531I u 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bl-indirizz 15, Triq Manwel Magri, Ħamrun, kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti qiegħda iżda **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-istess talba in kwantu l-istess talba tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante illi dan l-ilment ġie irtirat mir-rikorrent;

(ii) Konsegwentement, **tilqa' t-tieni talba** tar-rikorrent, u tordna illi jitħallas kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **erbgħin elf, tliet mija u tlieta u sittin Ewro u sittin ċenteżmu (€40,363.60)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tmint elef Ewro (€ 8,000)**, għas-snin kollha li r-rikorrent bata u qiegħed ibati vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrent u tiddikjara illi l-intimati Dingli f'isem id-ditta Reno Dingli + Co ma jistgħux jistrieħu iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikomplu jokkupaw u jikru l-fond 15, Triq Manwel Magri, Ħamrun;

(iv) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u l-intimati Dingli in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali 3232/21, jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-Artikolu 242(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur