PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **506/2022 AD**

MARCUS SCICLUNA MARSHALL (KI 617564M) U ROMINA SCICLUNA MARSHALL (KI 617664M)

VS

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-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, 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);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru 2022, **<u>Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 59, Anthony Street, H'Attard, u dana kif jirrizulta mill-affidavit ta' Pamela Bezzina, hawn anness u mmarkat Dok. '**PB**' li illum huwa vakanti.*

   b. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti, kien ikkonceda l-fond b'titolu ta' kera versu l-hlas ta' €209.64 u sa ricenti, ir-rikorrenti kienu qed jircievu biss €218.88 mill-inkwilini Joyce Abela u Catherine Cardona qabel ma telqu mill-fond;*

   c. *Illi minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena ghal sena l-inkwilini kienu qeghdin jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, qabel ma gie vakat, permanentement u dana bis-sahha tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari izda mhux limitatament ghall-Artikolu 3.*

   d. *Illi ghalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom, qabilhom, jew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-propertjeta' taghhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizju minn zmien ghal zmien u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

   e. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond.*

f. *Illi il-protezzjoni moghtija lil Abela u Cardona bid-dispozizzjonijiet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkrejawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan minhabba li Abela u Cardona, meta kienu inkwilini, kienu qed ihallsu kera rrizorja meta wiehed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq f'dawn l-ahhar snin.*

g. *Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza proporzjonata bejn id-drittijiet ta-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

h. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma setghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma setghu jircievu kien dak kif limitat bl-Artikolu 151C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

i. *Illi ghaldaqstant, ir-rikorrenti qeghdin jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedju kollha li huma intitolati ghalihom, inkluz il-hlas tad-danni.*

j. *Illi d-dispozizzjonijiet tal-ligijiet in ezami cahhdu r-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom stante li mhux biss ikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti setghu jircievu bhala kera izda anke r-ripreza tal-fond.*

k. *Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimat kawża tal-leżjoni li sofru u ilhom isofru ghal ghexieren ta' snin minhabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

l. *Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.*

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond, 59, Anthony Street, H'Attard, a favur tal-inkwilini antiki, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-Artikolu 3, kif ukoll tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari izda mhux limitatament ghall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti illedu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

iii. *Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;*

iv. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;*

v. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

vi. *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, tlieta (3) ta' Novembru 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenut, illi ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi;

5. B'risposta datata sitta (6) t'Ottubru 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mal-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond bl-indirizz 59, Triq San Anton, Ħ'Attard, huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.*

   b. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni.*

   c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri verament kienet jew hi mħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

   d. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel*

Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37, huwa paċifiku li l-Artikolu 37 ma jistax jiġi invokat fil-kuntest ta' allegat leżjoni abbażi tal-Kap. 69 in vista ta' dak dispost fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ulterjorment, l-esponent jikkontendi li fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ma tilfux l-interessi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni u għalhekk ma hemm ebda leżjoni ta' dan l-Artikolu.*

f. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

g. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan il-ksur intemm fil-mument li l-fond ġie vakat jew sa mhux aktar tard mill-31 ta' Mejju, 2021, cioè qabel id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69. Ulterjorment, in kwantu għal minn meta bdiet din il-leżjoni, l-esponent ifakkar li ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319, ebda leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma tista' tissustixxi qabel it-30 ta' April, 1987.*

6. Waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond 59, St Anthony Street, Ħ'Attard, mis-sena 1987 sas-sena 2021, b'intervalli ta' ħames (5) snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2023.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall** datat tlieta u għoxrin (23) ta' Settembru 2022, u d-dokument anness miegħu, cioe l-affidavit ta' Pamela Bezzina, immarkat **Dok PB** a fol 5 *et seq* tal-proċess;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata sitta (6) t'Ottubru 2022;

10. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tlieta (3) ta' Novembru 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin;

11. Rat in-nota tar-rikorrenti datata tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2021, illi permezz tagħha esebew kopja tal-ktieb tal-kera (**Dok PB3** a fol 39 *et seq* tal-proċess) u kopji ta' korrispondenza bejn ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom u l-inkwilini Axisa u sussegwentement Abela tul il-perjodu tal-kera (**Dok PB4** a fol 42 *et seq* tal-proċess);

12. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 56 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2023;

13. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** prodott in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Frar 2023[1];

14. Semgħet ix-xhieda ta' **Pamela Bezzina** prodotta in kontro-eżami mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Frar 2023[2];

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 129 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 134 *et seq* tal-proċess

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

16. Rat illi r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu ilhom konċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata disgħa (9) ta' Ġunju 2023 a fol 143 *et seq* tal-proċess;

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

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 prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

21. Madanakollu, fil-paragrafu 5 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[4], l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *Fid-dawl ta' dan kollu,* ***l-esponent huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond u għalhekk mhuwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.***

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

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 57 *et seq* tal-proċess
[4] A fol 145 tal-proċess

B. Prova illi l-Kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

23. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri verament kienet jew hi mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

24. Ir-rikorrenti jesebixxu:

    a. Korrispondenza illi turi illi fil-fond kienet tirrisjedi ċertu Mary Axisa fis-sena 1974[5]. Dan il-fatt ġie konfermat ukoll minn **Pamela Bezzina** fl-affidavit tagħha, fejn tgħi,*"Dan il-fond ġie konċess lil ċert Mary Axisa, illum mejta."*[6];

    b. Kopja ta' ktieb tal-kera illi fih hemm indikat illi mis-snin 1991 sa 1994, il-proprjeta' mertu tal-kawża kienet mikrija lil ċertu Supt William Abela[7];

    c. Kopja ta' rendikont illi fih hemm indikat illi mis-sena 1995 sal-2021, il-proprjeta' kienet mikrija lil Joyce armla Abela[8];

    d. Dokument a fol 48 datata erbatax (14) ta' Frar 2003, illi fih ġie mniżżel, *"After the death of Mr William Abela, the lease is being transferred to his widow – Mrs Joyce Abela who resides therein."*;

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, stante illi huwa evidenti illi l-fond inkera qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u li l-familja Abela kienet ilha inkwilina sa mill-inqas is-sena 1991;

---

[5] Vide **Dok PB4** a fol 42a u 43
[6] Vide **Dok PB** a fol 5 tal-proċess
[7] Vide **Dok PB3** a fol 39 tal-proċess
[8] Vide **Dok PB3** a fol 40 *et seq* tal-proċess

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

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

27. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża 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 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 l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi

ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[9]. 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)"*[10];

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-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*

[9] 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)

[10] 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.

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***[11]:

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

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

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***[12] 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).*

---

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

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

38. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali. 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.*[13]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[14] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

---

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

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[15] 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'*

[15] 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)

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***[16], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

41. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[17], 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

---

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

interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

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

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

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

43. Ir-rikorrenti 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***[18]:

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

44. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina l-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, 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***[19] irriteniet illi:

[18] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[19] 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)

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

46. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[20]:

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

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

161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

47. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, hekk kif ġia ġie senjalat, jirriżulta mir-rendikont tal-ħlas tal-kera illi l-kirja kienet oriġinarjament fl-ammont ta' **LM45.00**, illum ekwivalenti għal **€209.64**[21]. Sussegwentement, fis-sena 2017, il-kera ġiet awmentata għal **€212.46**, imbagħad fis-sena 2019 għal **€218.88**, kif baqgħet sal-aħħar pagament illi sar (2021)[22];

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 u l-antekawża tagħhom il-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[23], id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke tenut kont l-awmenti permessi mil-liġi;

[21] Vide **Dok PB3** a fol 39-40 tal-proċess
[22] Vide **Dok PB3** a fol 41 tal-proċess
[23] Vide Tabella f'paġna 9 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 64 tal-proċess

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[24] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*
>
> *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, **Pamela Bezzina** xehdet in kontro-eżami illi l-kirja kienet oriġinarjament tgħajjat lil William Abela, u, wara mewtu, għaddiet fuq l-armla tiegħu Joyce Abela, illi kienet tirrisjedi fil-fond flimkien ma' bintha Catherine Cardona[25]. Peress illi daħlet tirrisjedi ma' Joyce Abela bintha Catherine, ir-rikorrenti baqgħu mingħajr ebda ħjiel ta' meta ser jerġgħu jirnexxielhom jieħdu lura l-pussess tal-fond;

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-

[24] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)
[25] A fol 140-141 tal-proċess

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.

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

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

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

54. Hekk ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[26]:

> *66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovedi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza* ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn*

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

*il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-***artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** *huwa konformi mal-***ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem "jaf iżomm bilanċ ġust" minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

[...]

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

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

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

57. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[27]

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

58. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti 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 u l-antekawża tagħhom bħala proprjetarji;

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

59. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **<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, limitatament sa Mejju 2021</u>**.

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

60. 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;

61. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**;

62. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens sa mis-sena 1987; madanakollu, hekk kif ġia aċċennat din il-Qorti, <u>ma nġabet l-ebda prova illi l-fond kien mikri b'mod mhux interrott sal-1991</u>. Filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti esebew kopja ta' dikjarazzjoni allegatament ta' Rev Joseph Dalmas[28] illi fiha stqarr illi l-familja Attard kienet ilha tirrisjedi fil-fond għal 23 sena, din id-dikjarazzjoni mhijiex datata, b'dana illi din il-Qorti ma tistax tikkonferma eżattament il-perjodu illi għalih qed jirreferi Rev Dalmas;

63. In oltre, imbagħad, fl-affidavit tagħha maħluf nhar it-23 ta' Settembru 2022, **Pamela Bezzina** tikkonferma illi l-fond jinsab vakat[29], filwaqt illi in kontro-

---

[28] A fol 49 tal-proċess
[29] Vide **Dok PB** a fol 5-6 tal-proċess

eżami kkonfermat illi Joyce Abela mietet fi żmien il-pandemija tal-COVID-19, u bintha marret tirrisjedi f'dar adjaċenti għall-fond mertu tal-kawża ftit żmien wara[30]. L-aħħar pagament għal kera kien ikopri l-perjodu bejn Marzu u Awwissu 2021[31], u għalhekk il-Qorti tqis illi l-fond ġie vakat f'dan il-perjodu. Madanakollu, peress illi kien laħaq, s'Awwissu 2021, daħal l-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti sejra tqis illi r-rikorrenti sofrew leżjoni biss sa Mejju 2021, u cioe sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

64. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tagħti kumpens għall-perjodu illi jkopri **<u>mis-sena 1991 sa Mejju 2021</u>**;

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

66. Fl-ewwel lok għandu jingħad illi fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[32], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[33], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[34], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[35]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[36] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[37], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wirtu r-rikorrenti f'din il-kawża[38]), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

---

[30] A fol 141 tal-proċess
[31] Vide **Dok PB3** a fol 41 tal-proċess
[32] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[33] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[34] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[35] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[36] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[37] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[38] Vide testment sigriet tan-Nobbli Mary Angela sive Mignon armla ta' Alan Marshall, immarkat **Dok PB2** a fol 21 *et seq* tal-proċess

67. Mill-kuntratt ta' diviżjoni datat sbatax (17) ta' Marzu 2016 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri jirriżulta illi n-Nobbli Mignon Marshall, cioe omm ir-rikorrenti, sa mis-sena 1977[39], kienet tgawdi terz (1/3) tad-dritt t'użufrutt fuq il-fond in kwestjoni. Kien biss wara l-mewt ta' ħuha, il-Markiż Joseph Scicluna, fl-1995, illi Marshall bdiet tgawdi nofs (1/2) id-dritt t'użufrutt fuq il-fond in kwestjoni[40], u, sussegwentement, mal-mewt t'oħtha Corinne Ramsay fl-2007, akkwistat l-użufrutt sħiħ fuq il-proprjeta'. Fit-termini tal-Artikolu 332 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, omm ir-rikorrenti, qua użufruttwarja, kellha l-jedd għal kull frott ta' natura ċivili illi seta' jagħti l-post, liema frottijiet ċivili jinkludu, *inter alia*, fit-termini tal-Artikolu 333(3) tal-Kap 16 il-kera ta' beni mikrija. Madanakollu, peress illi n-Nobbli Mignon Marshall ma kinitx l-unika użufruttwarja tal-proprjeta' qabel is-sena 2007, din il-Qorti sejra takkorda kumpens skont il-porzjon relattiv illi fuqu kienet tgawdi dritt l-istess Marshall qabel is-sena 2007, u cioe 1/3 għall-perjodu bejn l-1991 u l-1994, u ½ għall-perjodu bejn l-1995 u l-2007;

68. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[41], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1991 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1991		€11,820
1992	1996	€19,381
1997	2001	€34,620
2002	2006	€46,358
2007	2011	€73,102
2012	2016	€69,458
2017	2021	€100,285

39 Ħuha l-Baruni Patrick Scicluna ġie nieqes fl-1977, u l-¼ dritt t'użufrutt illi kellu fuq il-fond in kwestjoni għadda fuq it-tliet aħwa tiegħu, illi kienu ġia jgawdu ¼ dritt t'użufrutt kull wieħed.
40 Dan stante illi akkwistat nofs id-dritt t'użufrutt illi kien igawdi ħuha.
41 Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 26 *et seq* tal-proċess.

	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti u l-Antekawża tagħhom	**€ 1,727,840**

69. 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***[42], 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*

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

> ***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 tiegħu mill-Avukat tal-Istat. Jidher illi l-Avukat tal-Istat kien sodisfatt bir-risposti tal-Perit Tekniku, stante illi la ressaq xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, u lanqas indirizza l-valutazzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. <u>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</u>;

70. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, il-kera kienet dik ta' **€209.64** fis-sena sas-sena 2016, żdiedet għal **€212.46** fis-sena għas-snin 2017 sa 2019, u finalment kienet **€218.88** fis-sena għas-snin 2020 u 2021;

71. 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)]

72. 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***[43]:

> *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, §*

[43] 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)

18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own

> *volition not to increase the rent for a certain period of time.*
>
> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[44] 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***[45], 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.***

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

***Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom mis-sena 1991 sa 2021 kien fis-segwenti ammonti:

1991 sa 1994: 4 snin x (1/3 x € 209.64) = € 279.52
1995 sa 2007: 13-il sena (1/2 x € 209.64) = € 1,362.66
2008 sa 2016: 9 snin x € 209.64 = € 1,886.76
2017 sa 2019: 3 snin x € 212.46 = € 637.38
2020 sa 2021: sentejn x € 218.88 = € 437.76
TOTAL: **<u>€ 4,604.08</u>**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fis-segwenti ammonti:

1991: € 11,820 x 1/3 = € 3,940
1992 sa 1994: 3 snin x (€19,381 x 1/3) = € 19,381
1995 sa 1996: sentejn x (€19,381 x ½) = € 19,381
1997 sa 2001: 5 snin x (€34,620 x ½) = € 86,550
2002 sa 2006: 5 snin x (€46,358 x ½) = € 115,895
2007: € 73,102 x ½ = € 36,551
2008 sa 2011: 4 snin x € 73,102 = € 292,408
2012 sa 2016: 5 snin x € 69,458 = € 347,290
2017 sa 2021: 5 snin x € 100,285 = € 501,425
TOTAL: <u>€ 1,422,821</u>

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 1,422,821 – **30% għall-interess ġenerali** = € 995,974.70

€ 995,974.70 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** =
€ 796,779.76
€ 796,779.76 - **€ 4,604.08 kera perċepita kif fuq maħdum** =
€ 792,175.68

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **seba' mija u tnejn u disgħin elf, mija u ħamsa u sebgħin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€ 792,175.68);**

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;

74. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont 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.

F. Spejjeż Ġudizzjarji

75. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma ġewx 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;

76. 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 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll illi l-Perit Tekniku ġie inkarigat, fuq talba tar-rikorrenti, jagħti valutazzjoni għal perjodu illi għalih ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrenti ma jerfgħux ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

77. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarju jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti, u bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-fatti esposti fir-rikors jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, **limitatament sa Mejju 2021**. Fil-kumplament, iżda, **tiċħad** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) **Tilqa' *in parte* t-tieni talba** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond mertu tal-kawża a favur tal-inkwilini antiki, u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009, u liġijiet oħra viġenti, illedew id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sa Mejju 2021**. Mill-banda l-oħra **tiċħad** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba**, u dana billi:

a. **Tilqa' r-raba' talba** u tiddikjara illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti per konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom;

b. **<u>Tilqa' l-ħames talba</u>** u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **seba' mija u tnejn u disgħin elf, mija u ħamsa u sebgħin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€ 792,175.68)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **tmint elef Ewro (€8,000)**;

c. **<u>Tilqa' s-sitt talba</u>** u tordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess danni kif likwidati, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sald-data tal-effettiv pagament;

(iv) **<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 waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti, u ħames partijiet minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur