PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **507/2021 AD**

JOSEPHINE TERRENI (KI 227024M)

VS

MARY ROSE MERCIECA U
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 ta' Bini, kif ukoll tal-Att X tal-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, u tal-Att XXIV tal-2021, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-disgħa (9) t'Awwissu 2021, **<u>Josephine Terreni</u>** ppremettiet:

   a. *Illi permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku Joseph Spiteri fit-tnejn (2) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u wieħed u sittin (1961), kopja hawn annessa u mmarkata Dok A, l-esponenti ġiet assenjata, fost beni oħra, il-fond bin-numru mitejn tnejn u sebgħin (272) fi Triq San Pawl, Valletta (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"), soġġett għall-piż piju, annwu u perpetwu ta' sitt liri u sitt xelini (£6.6.0).*

   b. *Illi dan il-Fond kien dak iż-żmien u għadu sallum mikri lill-intimata Mercieca, bil-kera attwali dovuta minnha tkun is-somma irriżorja ta' mija sitta u tmenin Ewro (€186) fis-sena, senjatament tenut kont tal-istima tal-Fond (kopja annessa u mmarkata bħala Dok B).*

   c. *Illi in kwantu l-liġi tat u qed tagħti lill-intimata Mercieca il-jedd li tibqa' tokkupa l-Fond kontra r-rieda ta' l-esponenti, dik il-liġi hija leżiva fil-konfront tad-dritt fondamentali ta' l-esponenti għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi l-liġi in kwistjoni, u ċioe' d-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn hawn 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-Fond anke kontra r-rieda ta' l-esponenti, u dan versu kera insinjifikanti u li ma tirrappreżentax kumpens xieraq u adegwat favur ir-rikorrenti għad-deprivazzjoni ta' ħwejjiġha u għall-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġha.*

   d. *Illi għal dawn is-snin kollha li matulhom l-esponenti ġiet imġiegħla tippermetti lill-intimata Mercieca sabiex titħalla fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilha snin ilu, l-esponenti kienet qiegħda u għadha qiegħda*

iġġarrab leżjoni fid-drittijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom, a tenur ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dawn il-leżjonijiet ġew riskontrati hekk:

i. *il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimata Mercieca, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal għexieren ta' snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika tar-rikorrenti ta' ħwejjiġha. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, qiegħda tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-intimati m'humiex qiegħdin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrenti tiġi indennizzata għall-piż li qed jitqiegħed fuqha;*

ii. *il-fatt li għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti ma ngħatat qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex hija tkun tista' teżiġi l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnha ukoll jikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fondamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħha għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u ta' l-obbligazzjonijiet ċivili tagħha.*

e. *Illi bl-Att X ta' l-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta' emendi, inkluż u b'mod partikolari bl-introduzzjoni ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K. Madanakollu, l-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għal-leżjonijiet subiti mir-rikorrenti, in kwantu tali emendi:*

- *jippermettu lill-intimata Mercieca tibqa' tgawdi l-kirja mogħtija lilha għexieren ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni;*

- *ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti;*

- *ma jagħtux lir-rikorrenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex turi li l-valur lokatizju tal-Fond jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija.*

f. *Illi l-emendi riċentissimi imwettqa permezz tal-Att XXIV tal-2021 jindirizzaw uħud mill-vjolazzjonijiet subiti, iżda ma joffru ebda rimedju jew kumpens għall-vjolazzjonijiet subiti sa issa, u wkoll huwa inċert kemm jintroduċu element adekwat ta' proporzjonalità li huwa meħtieġ sabiex il-vjolazzjoni subita mill-esponenti sa issa tiġi ċessata.*

g. *Illi f'kull każ, u mingħajr ebda preġudizzju għal din l-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti sejra kontestwalment tressaq l-azzjoni opportuna sabiex titlob l-awment fil-kera, u għalhekk qed tirriserva d-drittijiet kollha tagħha fir-rigward.*

h. *Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors.*

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

(i) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll ta' l-Att X ta' l-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz ta' l-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz ta' l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*

(ii) *tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet promulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma jirrimedjawx għall-vjolazzjonijiet ikkonstatati permezz tat-talba preċedenti;*

(iii) *tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sittax (16) t'Awwissu 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja (8) t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata disgħa (9) ta' Settembru 2021, l-intimata **Mary Rose Mercieca** eċċepiet:

a. *Preliminarjament ir-rikorrenti, a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, naqset milli teżawrixi r-rimedji ordinarji disponibbli għaliha skont il-liġi suriferiti u għalhekk l-azzjoni tar-rikorrenti kif proposta hija intempestiva u din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita d-diskrezzjoni tagħha;*

   Dan ġie spjegat u konfermat fil-każ ***Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine (7 ta' Marzu 1994)*** *li ġie ikwotat fil-każ ta'* ***Gerald Neville et vs. Direttur Akkomodazzjoni et (Qorti Kostituzzjonali 46/2008 25 ta' Novembru 2011)*** *fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi precedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*

   "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistghu jitnisslu dawn il-linji gurisprudenzjali: "a. Meta hu car li hemm mezzi

ordinarji disponibbli ghar-rikorrenti biex ikollu rimedju ghad-danni li qed jilmenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu ezawriti jew meta mhumiex disponibbli;"

b. *Illi fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti setgħet tipprevalixxi ruħha minn rimedju ieħor fil-liġi u dan a bażi tal-artikolu 8 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

c. *Illi fit-tielet lok l-esponent u mingħajr preġudizzju għall-premess, Mary Rose Mercieca, mhix il-leġittimu kontradittur fil-kawża preżenti u dan għaliex din il-kawża tista tinġieb biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali fit-termini tal-kostituzzjoni u tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk l-esponent għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u in subbordinazzjoni għall-istess l-eċċipjenti ma kisru l-ebda Liġi, avallaw ruħhom minn Liġijiet fis-seħħ dak iż-żmien u minkejja l-emendi ġodda li saru din is-sena (2021), l-esponent ma għandha għalxiex tirrispondi personalment;*

e. *Illi fil-ħames lok, minħabba d-differenza fil-valur tal-proprjeta illum u l-valur tal-proprjeta sittin (60) sena ilu, ma jistax isir paragun ġust fil-valur lokatizzju tal-proprjeta fis-suq ħieles kurrenti ma dak ta' kera jew ċens pagabbli fil-passat;*

f. *Illi fis-sitt lok, l-esponent tirrisjedi fil-fond 272, Triq San Pawl, il-Belt, Valletta b' titolu validu skont il-liġi u fil-kors kollu tal-inkwilinat tagħha, dejjem ottempriet ruħha mal-kundizzjonijiet kollha li skont il-liġi jirregolaw ir-relazzjoni tagħhom;*

g. *Illi in oltre ta' dan, il-partijiet daħlu f' kuntratt liberament, fi żmien fejn l-effetti tal-Liġi kienu ben magħrufin u ċari għal kulħadd;*

h. *Illi l-intimata ma kisret l-ebda liġi u għalhekk ma għandhiex tbati finanzjarjament;*

i. *Illi għalhekk l-esponent umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt peress li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali, u ċioe tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.*

j. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. B'risposta datata tlettax (13) ta' Settembru 2021, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Illi in vena preliminari, jeħtieġ illi r-rikorrenti turi kif il-fond mertu tal-proċeduri odjerni huwa tassew soġġett għal* ***kirja protetta*** *taħt id-dispożizzjonijiet tal-****Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

b. *Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-****terminu oriġinali*** *tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti jew addirittura r-rikorrenti nnifisha, u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' pacta sunt servanda;*

c. *Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li matulhom hija ma kinitx is-sid tal-fond in mertu, u ċioè għal dak iż-żmien fejn ir-rikorrenti ma kellha ebda jeddijiet fuq il-fond li allegatament kien u għadu soġġett għal kirja protetta;*

d. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u ż-żmien li fih ir-rikorrenti setgħat bdiet tgawdi jeddijiet fuq il-fond in mertu, id-drittijiet fundamentali tagħha xorta waħda ma ġewx mittiefsa u l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

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

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

*bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-**Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009**:*

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

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

h. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u in effetti, r-rikorrenti stqarret illi kontestwalment sejra tressaq l-azzjoni opportuna sabiex titlob l-awment fil-kera. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-interferenza fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

i. *Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob ukoll li tieħu lura l-post u li ma ġġeddidx il-kirja jekk turi li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat;*

j. *Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar rilokazzjoni indefinita mhumiex ġustifikati. Dan neċessarjament ifisser ukoll illi ma hemm l-ebda ksur ta***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea***, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

k. *Illi b'referenza għal fejn qed jiġi allegat ksur tal-***artikolu 39 tal-Kostituzzjoni** *u tal-***artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea***, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità ta' dawn l-artikoli għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern. Il-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġijiet sostantivi jew mal-prinċipji tal-erminewtika legali, iżda jolqot esklussivament il-procedural fairness ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tixtieq ir-rikorrenti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu wkoll jiġi miċħud;*

l. *Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħha lanqas ma għandhom jintlaqgħu;*

m. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

7. Waqt is-seduta tat-tmienja (8) t'Ottubru 2021, ir-rikorrenti talbu illi l-proċeduri jinstemgħu bil-lingwa Ingliża stante illi wlied ir-rikorrenti li kienu ser isegwu l-kawża minflokha minħabba l-eta' avvanzata tagħha ma jifhmux bil-Malti. L-Avukat tal-Istat oġġezzjona għat-talba tar-rikorrenti ai termini tal-Kap 189 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi r-rikorrenti hija Maltija, filwaqt illi l-intimata Mercieca rrimettiet ruħha għal din it-talba. Il-Qorti ċaħdet it-talba rikorrenti għar-raġunijiet indikati mill-Avukat tal-Istat;

8. Waqt is-seduta tat-tnax (12) ta’ Novembru 2021, ir-rikorrenti talbet in-nomina ta’ Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża b’intervalli ta’ ħames snin, b’effett mis-sena 1967 sad-data ta’ meta nfetħet il-kawża. L-Avukat tal-Istat oppona għal din it-talba, stante illi m’hemmx il-ħtieġa li l-perizja tkopri perjodu ta’ qabel is-sena 1987, u ssottometta illi f’każ illi l-Qorti tilqa’ t-talba, l-intimat Avukat tal-Istat m’għandux jagħmel tajjeb għall-ispejjeż. L-intimata Mercieca, filwaqt illi m’oġġezzjonatx għall-ħatra t’espert, oġġezzjonat għall-perjodu mitlub, stante illi llum huwa rikonoxxut li l-valur tal-kirjiet żdied minn meta beda jogħla l-valur tal-proprejta’, cioe mis-sena 1987 ‘il quddiem. Din il-Qorti laqgħet it-talba kif magħmula mir-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti, u rriżervat li tipprovdi ulterjorment dwar il-kwestjoni tal-ispejjeż fi stadju finali;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta’ Diċembru 2021, u debitament maħluf *seduta stante* quddiem din il-Qorti stess nhar l-għoxrin (20) ta’ Jannar 2022;

10. Wara l-eskussjoni tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, permezz ta’ nota datata disgħa (9) ta’ Mejju 2022, l-Avukat tal-Istat talab il-ħatra ta’ periti addizzjonali sabiex jivvalutaw il-fond merrtu ta’ dawn il-proċeduri. Permezz ta’ digriet mogħti waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta’ Ġunju 2022, il-Qorti laqgħet it-talba għall-ħatra ta’ Periti Perizjuri magħmula mill-Avukat tal-Istat, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Mario Axisa, l-Perit Ivan Giordano u l-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tal-Avukat tal-Istat;

11. Ir-rapport tal-periti addizzjonali ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar il-ħdax (11) ta’ Novembru 2022, u debitament maħluf mill-Perit Dr Konrad Xuereb u l-Perit Mario Axisa nhar l-erbatax (14) ta’ Diċembru 2022, u mill-Perit Ivan Giordano nhar il-ħmistax (15) ta’ Diċembru 2022;

12. Permezz ta’ nota datata wieħed u għoxrin (21) ta’ Ġunju 2023, il-legali tal-intimata Mercieca informaw lil din il-Qorti illi l-intimata Mary Rose Mercieca ġiet nieqsa fil-ħamsa (5) ta’ Ġunju 2023;

13. Waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Lulju 2023, il-legali tar-rikorrenti informaw lill-Qorti illi r-rikorrenti ġiet nieqsa wkoll fil-bidu ta' Ġunju. Madanakollu, il-partijiet iddikjaraw illi minkejja illi ġiet nieqsa l-intimata Mercieca, il-Qorti setgħet tipproċedi bil-prolazzjoni tas-sentenza.

Il-Qorti

14. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Josephine Terreni** datat disgħa (9) t'Awwissu 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kuntratt publikat fl-atti tan-Nutar Pubbliku Joseph Spiteri nhar it-tnejn (2) ta' Settembru 1961 (**Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess); u (b) stima tal-fond redatta mill-Perit Godwin Abela (**Dok B** a fol 42-44 tal-proċess);

15. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Mary Rose Mercieca** datata disgħa (9) ta' Settembru 2021;

16. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata tlettax (13) ta' Settembru 2021;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Brian Edwards**, prodott mir-rikorrenti, mogħtija waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Novembru 2021[1];

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimata **Mary Rose Mercieca**, prodotta mir-rikorrenti, mogħtija waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Novembru 2021[2];

19. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2021, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni, b'intervalli ta' ħames snin b'effett mis-sena 1967 sad-data ta' meta nfetħet il-kawża;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 64-65 tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 67-68 tal-proċess

20. Rat il-kopja legali tal-kuntratt datat tnejn (2) ta' Settembru 1961, pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, immarkat **Dok JT1** a fol 71 *et seq* tal-proċess;

21. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 112 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2021, u debitament maħluf *seduta stante* waqt is-seduta tal-għoxrin (20) ta' Jannar 2022;

22. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat ai termini tal-artikolu 677(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, illi permezz tagħha rriserva l-jedd tiegħu li, dipendenti mill-eżitu tal-eskussjoni, jinħatru periti addizzjonali;

23. Rat l-affidavit tal-intimata **Mary Rose Mercieca** a fol 151 tal-proċess;

24. Semgħet il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula lill-**Perit Tekniku Michael Lanfranco,** u t-tweġibiet tiegħu għall-istess[3], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok ML1** a fol 173 tal-proċess;

25. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat datata disgħa (9) ta' Mejju 2022 illi permezz tagħha, in segwitu tal-eskussjoni tal-Perit Michael Lanfranco, talab il-ħatra ta' periti addizzjonali sabiex jivvalutaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;

26. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat datata disgħa (9) ta' Mejju 2022 illi permezz tagħha ppreżenta kopja ta' rapport ta' valutazzjoni li ħejja l-Perit Ivan Giordano fir-rigward tal-proprjeta' bin-numru 296, Triq San Pawl, Valletta, liema proprjeta' hija tal-istess tipoloġija tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna (ir-rapport jinsab a fol 177 *et seq* tal-proċess);

27. Rat id-digriet tagħha tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2022 illi permezz tiegħu il-Qorti laqgħet it-talba għall-ħatra ta' Periti perizjuri magħmula mill-Avukat tal-Istat permezz tan-nota tad-disgħa (9) ta' Mejju 2022, u ħatret lill-Perit Mario Axisa, lill-Perit Ivan Giordano, u lill-Perit Dr Konrad Xuereb a spejjeż proviżorjament tal-Avukat tal-Istat;

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 160 *et seq* tal-proċess

28. Semgħet ix-xhieda ta' **Brian Edwards**, prodott in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-ħdax (11) t'Ottubru 2022[4];

29. Rat ir-rapport tal-Periti addizzjonali a fl 206 *et seq* tal-proċess, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) ta' Novembru 2022, u debitament maħluf mill-**Perit Mario Axisa** u l-**Perit Dr Konrad Xuereb** nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru 2022, u mill-**Perit Ivan Giordano** nhar il-ħmistax (15) ta' Diċembru 2022;

30. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Brian Edwards**, prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Frar 2023[5];

31. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Marica Mercieca**, prodotta mill-Avukat tal-Istat in eżami, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Frar 2023[6];

32. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tmienja (8) ta' Marzu 2023 (a fol 276 *et seq* tal-proċess);

33. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mary Rose Mercieca datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023 (a fol 294 *et seq* tal-proċess);

34. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata ħmistax (15) ta' Ġunju 2023 (a fol 307 *et seq* tal-proċess);

35. Rat in-nota datata wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2023, illi permezz tagħha l-Qorti ġiet informata illi l-intimata Mary Rose Mercieca mietet nhar il-ħamsa (5) ta' Ġunju 2023;

36. Rat illi, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Lulju 2023, il-legali tar-rikorrenti informaw lill-Qorti illi anke r-rikorrenti ġiet nieqsa fil-bidu ta' Ġunju. Madanakollu, il-partijiet qablu illi l-Qorti tista' tipproċedi bil-prolazzjoni tas-sentenza. Infatti, il-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

---

[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 201-202 tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 264 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 268 *et seq* tal-proċess

37. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. Prova illi l-Fond huwa soġġett għal Kirja Protetta

38. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha turi kif il-fond mertu tal-proċeduri odjerni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

39. Kienet l-intimata Mercieca stess illi, mistoqsija kemm ilha tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża, xehdet, *"Since 1958 when I got married, till now."*[7];

40. 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;

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

B. Leġittimu Kontradittur

42. Fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Mary Rose Mercieca sostniet illi hija mhix il-leġittimu kontradittur fil-kawża preżenti, u dan għaliex din il-kawża tista' tinġieb biss kontra l-Gvern jew entitajiet pubbliċi li huma konstituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet fundamentali

[7] A fol 67 tal-proċess

fit-termini tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk eċċepiet illi hija kellha tiġi libeerata mill-osservanza tal-ġudizzju;

43. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimata Mary Rose Mercieca ma kellhiex interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti kienet sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-istess intimata. Għaldaqstant, l-intimata Mary Rose Mercieca kellha wkoll tingħata l-opportunita' illi tressaq l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi tressaq il-provi kollha tagħha in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħatat. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħha stess, sabiex tingħata l-possibilta' illi tissalvagwardja d-drittijiet tagħha qua inkwilina;

44. 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***[8]*:*

> *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-*

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

liġi hawn fuq imsemmija.” Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita’ li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta’ din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta’ din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f’din l-azzjoni.

45. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[9]:

[...] 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’,*

[9] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta’ Frar 2013

inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.

[13] *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

46. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimata Mercieca ma tistax twieġeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma taħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Hekk kif eċċepiet fir-raba' (4), sitt (6) u tmien (8) paragrafi tar-risposta tagħha, hija ma kisret l-ebda liġi, u dejjem ottemporat ruħha mal-kondizzjonijiet imposti fuqha skont il-liġi. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[10]:

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-

[10] 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

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.

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

48. Din il-Qorti qiegħda għalhekk **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata Mercieca fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tagħha, iżda **<u>tilqa'</u>** l-eċċezzjonijiet minnha sollevata fir-raba' (4), sitt (6) u tmien (8) paragrafi tar-risposta tagħha, b'dana illi tiddikjara illi l-intimata m'għandhiex tbati finanzjarjament jew tirrispondi personalment fil-każ illi tinsab illi r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha.

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

49. Ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha 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:*
>
> *[...]*

50. 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)*;

51. 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.

52. 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[11]. 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)"*[12];

53. **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;**

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

---

[11] 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)

[12] 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.

55. 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

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

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

57. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[13]:

> *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*

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

> *Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

58. 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.

59. 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***[14] illi,

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

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

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

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

54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its

> *exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex irregolarizzaw sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

61. 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;

62. 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.[15]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[16] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

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

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***[17] 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***[18], *"[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."*;

63. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[19], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

---

[17] 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)

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

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

> *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;

64. 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, 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.

65. Ir-rikorrenti kienet għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitata kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħet titlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħha. 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***[20]:

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'.

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

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

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

67. 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***[21] irriteniet illi:

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

68. 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***[22]:

> *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*

---

[21] 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)

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

għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-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.

69. Ma ġewx esebiti in atti irċevuti tal-kera, iżda fix-xhieda tagħha, l-intimata **Mary Grace Mercieca** tgħid illi l-kirja kienet oriġinarjament **LM80** u sussegwentement saret **€186**, kif baqgħet sal-preżent.[23] Dan il-fatt ma ġiex kontestat;

70. In oltre, ġialadarba l-intimata Mercieca tikkonferma bil-ġurament tagħha illi kienet ilha tirrisjedi fil-fond sa minn meta żżewġet fl-1958, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-

[23] A fol 68 tal-proċess

inċertezza illi kellha r-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilha tieħu 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:*

71. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku mill-Periti perizjuri fir-rapporti rispettivi tagħhom[25]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħet marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqha mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

72. 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;

---

[24] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)
[25] Vide paġna 8 tar-Rapport tal-Perit Michael Lanfranco, a fol 119 tal-proċess, u paġna 9 tar-Rapport tal-Periti perizjuri, a fol 214 tal-proċess

73. 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, akkwistat rimedju għall-ilmenti tagħha bil-possibilta' illi tintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

74. Madanakollu, ir-rikorrenti qiegħda ssostni illi l-Att XXIV tal-2021 jindirizza wħud mill-vjolazzjonijiet subiti, iżda ma joffri ebda rimedju jew kumpens għall-vjolazzjonijiet subiti sa issa, u huwa wkoll inċert kemm jintroduċu element adegwat ta' proporzjonalita' li huwa meħtieġ sabiex il-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti sa meta ġiet intavolata l-kawża, tiġi ċessata;

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

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

[...]

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.

76. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, illi din il-Qorti taqbel miegħu *in toto*, din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda rrenda l-Kap 69 leżiv għad-drittijiet fundamentali tagħha għaliex ma offriex element adegwat ta' proporzjonalita' meħtieġ sabiex il-vjolazzjoni tiġi ċessata;

77. 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 qiegħda tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha mill-1967. 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 tagħha qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

78. 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.*

79. 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.*

80. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti 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 bħala proprjetarja;

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

81. 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>**;

82. Konsegwentement, filwaqt illi din il-Qorti sejra **<u>tilqa' *in parte*</u>** l-ewwel talba rikorrenti, din il-Qorti sejra **<u>tiċħad</u>** it-tieni talba rikorrenti.

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

83. Fil-paragrafu numru sebgħa (7) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jiġi invokat sabiex ir-rikorrenti tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

85. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Mifsud Saydon vs L-Avukat tal-Istat et***[28] ġie osservat mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

---

[28] Rik Nru 5/2020, Qorti Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022

15. Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti.

86. Hekk ukoll, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Tabib Dottor Martin Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[29], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet:

Ma jistax jittieħed in konsiderazzjoni l-perjodu qabel it-30 t'April 1987 dwar ksur Konvenzjonali. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond fil-1976. Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa mis-sena 1987.

87. Din il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali, u tqis għalhekk hija wkoll illi la l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq il-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, senjatament l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, il-kumpens li għandu jingħata għandu jkun biss b'effett mis-sena 1987;

88. Konsegwentement sejra tgħaddi sabiex **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-seba' (7) paragrafu tar-risposta tiegħu.

E. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

[29] Rik Nru 668/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ G Mercieca, 12 ta' Lulju 2022 (in ġudikat)

89. Ir-rikorrenti tikkontendi illi għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, hija ma ngħatat qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex hija tkun tista' teżiġi l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnha, b'dana illi sofriet għalhekk ksur tad-dritt tagħha għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għal skop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili tagħha. Għaldaqstant, il-parti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi fuqha r-rikorrenti tibbaża l-ilmenti tagħha, jidher illi hija s-segwenti:

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

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

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

91. Jidher illi hemm żewġ linji ta' ġurisprudenza tal-Qrati Maltin illi jindirizzaw allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fuq in-naħa l-waħda, ngħataw diversi sentenzi mill-Qrati nostrana illi fihom ġie deċiż illi l-fatt illi setgħet tiġi intavolata kawża Kostituzzjonali hija fiha nnifisha prova kien hemm rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Hekk, per eżempju, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din

il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***[30]

> *Fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et, tal-11 ta' Mejju 2017, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:*
>
> *"Id-dritt ta' smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta' access ghal Qorti, u kif inghad mill-Qorti ta' Strasbourg id-dritt ta' smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat ghandu obbligu jiggarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu. Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv, l-individwu ghandu jkollu "...a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."*
>
> *Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni taghha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta' zgumbrament kontra Pace Axiaq kellhom jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u ghalhekk kellha biss a disposizzjoni taghha ir-rimedju kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti ghalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficjenti biex jinghad li d-dritt ta' access ghal Qorti tar-rikorrent kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi*
>
> *"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of*

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

complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction."”

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

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

92. Hekk ukoll ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[31]:

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

Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Di fatti taħt il-Konvenzjoni, mentri li tal-ewwel huwa trattat taħt artikolu 6, ir-rimedju huwa konċepit taħt artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Fil-fatt din il-Qorti hija tal-fehma li huwa ravviżabbli li jkollok smiegħ

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

xieraq għalkemm ma jingħatax rimedju. Per eżempju, dan huwa l-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li l-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti kif presjeduta ma hiex issib li azzjoni taħt dak l-artikolu ma tissodisfax il-prinċipju ta' rimedju effettiv, effikaċi, adegwat u kemm jista' jkun immedjat.

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

93. Mill-banda l-oħra, fuq linja oħra ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, ġie ritenut illi l-limitazzjonijiet imposti fuq il-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 jikkosistitwixxu leżjoni tad-dritt għal aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali kif sanċit mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Hekk, per eżempju, ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Scicluna et vs Avukat Ġenerali et***[32], fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta, wara illi għamlet referenza ampja għal dak illi ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali***[33], iddeċidiet kif isegwi:

[32] Rik Kost 179/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ M Hayman, 15 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)
[33] Rik Kost 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

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

94. Fuq l-istess prinċipji kienet waslet ukoll għad-deċiżjoni tagħha preċedentement l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[34]:

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

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, 62 and Athony Aquilina v. Malta, no. 3851/12,

[34] Rik Nru 14/2018, Qorti Kostituzzjonali, 6 t'Ottubru 2020

> *66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, 128, 10 July 2014)".*

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

> *"56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant - who was not in any particular need of housing (at least after 2008) - the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The*

> *Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited - as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".*

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

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

27. Dan ifisser li l-atturi bħala s-sidien ma jidhirx li għandhom il-mezz sabiex jirreferu l-ilment tagħhom quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jibdew jitħallsu kera deċenti meħud in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari. Fil-ktieb ***Theory and Practice of the European Convention on Human Rights****, P. Van Dijk u G.J.H. van Hoof jingħad:*

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

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

95. Meqjusa ż-żewġ linji ġurisprudenzjali kif suriferiti, din il-Qorti hija inklinata aktar lejn it-tieni teżi, u cioe, illi l-aċċess illi kien mogħti lis-sidien għall-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma kienx rimedju effettiv, stante illi kienu imposti fuqu numru ta' limitazzjonijiet kif ġia ingħad aktar 'il fuq;

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

97. Huwa minnu illi d-dritt għal aċċess għal Qorti ma jeskludix il-fatt illi wieħed ikun soġġett għal liġi sostantiva li tirregola jew tikkontrolla l-prezzijiet; iżda,

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

98. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tiddikjara illi **ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

100. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofriet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha r-rikorrenti**;

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

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

103. Fir-rapport tiegħu, il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** jagħti lill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna valur ta' €4,200,000[35]. L-Avukat tal-Istat, iżda, ma qabilx ma' din il-valutazzjoni, u infatti għamel mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u sussegwentement talab il-ħatra ta' Periti perizjuri. Il-**Periti Mario Axisa, Ivan Giordano u Dr Konrad Xuereb** sussegwentement stmaw il-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna f'valur ta' €3,200,000[36];

104. In eskussjoni, il-Perit Tekniku Michael Lanfranco jikkonferma illi huwa ħa in konsiderazzjoni l-potenzjal tal-proprjeta', iżda ta valur tal-binja kif inhi llum, u mhux b'xi sular ieħor mibni jew b'xi *change of use*[37]. Huwa kkonferma wkoll illi l-potenzjal tal-proprjeta' *tale quale* jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt illi l-proprjeta' tinsab fil-viċinanzi ta' diversi stabbillimenti kummerċjali, u għandha l-potenzjal illi tintuża għal skop simili[38]. Mistoqsi jekk rax xi dokumentazzjoni storika illi kienet tikkonferma l-punt tiegħu illi l-proprjeta' hija *palazzo*, il-Perit Tekniku jwieġeb illi mill-faċċata tal-binja stess, wieħed jista' jikkonkludi illi l-proprjeta' hija palazz, anke mill-fatt illi fuq il-bieb hemm l-emblemi illi jindikaw illi kienet residenza ta' familja nobbli, u illi l-proprjeta' fiha wkoll ħadid illi huwa tas-seklu tmintax jew sbatax[39]. Finalment, il-Perit Tekniku jikkonferma illi sabiex wasal għall-valur lokatizju tal-proprjeta' fil-passat, huwa beda mill-valur li għandha l-proprjeta' llum, u aġġustah b'lura skont il-*property price index*[40];

105. Min-naħa l-oħra, fir-rapport tagħhom, il-Periti addizzjonali jgħidu wkoll illi huma ħadu in konsiderazzjoni l-fatt illi, *"Il-fond jikkonsisti f'fond residenzjali, komunement riferut bħala 'palazzo'"*[41], illi *"l-proprjeta' hija tassew unika u fiha preġju u valur"*[42], u illi,

[35] Vide paġna 7 tar-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 118 tal-proċess
[36] Vide paġna 8 tar-rapport tal-Periti addizzjonali, a fol 213 tal-proċess
[37] A fol 162 tal-proċess
[38] A fol 163 tal-proċess
[39] A fol 165 tal-proċess
[40] A fol 167 tal-proċess
[41] Vide paġna 4 tar-rapport tal-Periti addizzjonali, a fol 208 tal-proċess
[42] Ibid, paġna 7 a fol 212 tal-proċess

> *Apparti mill-valur uniku residenzjali tal-proprjeta', l-esponenti innutaw li fiha wkoll potenzjal ieħor. Il-pożizzjoni tal-proprjeta' hija waħda mill-aqwa fil-Belt Valletta, u tifforma wkoll parti mis-Secondary Retail Frontage, kif indikat fil-Grand Harbour Local Plan. Għaldaqstant, din il-proprejta' għandha wkoll potenzjal kbir li tintuża b'mod kummerċjali, bħal ngħidu aħna Boutique Hotel jew inkella uffiċċju high-end.*
>
> *L-esponenti innutaw wkoll illi kif inhi mqassma l-proprjeta', wisq probabbli ma tkunx ideali bħala użu tat-tip ta' Boutique Hotel, pero iktar bħala uffiċji. Għalhekk meta l-esponenti għamlu l-kunsiderazzjonijiet tagħhom dwar il-valur, kemm fis-suq preżenti, kif ukoll dak lokatizzju, ħadu dan il-potenzjal in kunsiderazzjoni.*[43]

Il-Periti addizzjonali waslu wkoll għall-istima tagħhom bl-użu tal-*comparison method* u l-*Property Price Index (based on Advertised prices)* maħruġ mill-Bank Ċentrali ta' Malta[44];

106. 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***[45], 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*

---

[43] Vide paġni 7-8 tar-rapport tal-Periti addizzjonali, a fol 212-213 tal-proċess
[44] Ibid paġni 8-9, a fol 213-214 tal-proċess
[45] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

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

107. Din il-Qorti, wara li rat kemm ir-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, kif ukoll ir-rapport tal-Periti addizzjonali, sejra tadotta r-rapport tal-Periti perizjuri bħala prova ta' fatt u tagħmlu tagħha, b'dana illi tillikwida kumpens a bażi tal-valur lokatizju minnhom stabbilit. Dan stante illi l-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti in kwantu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, tgħid illi *"l-istima magħmula minnhom hija waħda arbitrarja u karenti minn bażi oġġettiva."*[46] Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt illi l-istima hija magħmula minn

[46] Vide para 52 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 290 tal-proċess

tliet Periti maħtura mill-Qorti illi jkollhom il-possibilta' jiddiskutu l-osservazzjonijiet u l-kostatazzjonijiet rispettivi tagħhom sabiex finalment jaslu għal figura waħda ġusta, jirrendi minnu nnifsu l-istima waħda illi tista' titqies aktar oġġettiva. In oltre, din il-Qorti tinnota illi minkejja illi r-rikorrenti tiddikjara fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi l-Qorti għandha tiskarta l-valur stabbilit mill-Periti addizzjonali għaliex ir-rapport tagħhom huwa nieqes minn motivazzjoni li tispjega l-partenza mill-istima tal-ewwel Perit Tekniku, hija ma talbitx illi tagħmel eskussjoni tal-Periti addizzjonali bl-intiż illi tottjeni l-informazzjoni illi qieset illi hija nieqsa mir-rapport tagħhom. Finalment, ir-rikorrenti stess tgħid fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi l-valur tal-fond ġie stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera bħala €3,500,000[47], valur illi huwa ferm eqreb lejn dak stabbilit mill-Periti perizjuri milli dak stabbilit mill-Perit Tekniku;

108. Skont il-Periti addizzjonali maħtura mill-Qorti[48], 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	€9,300
1992	1996	€15,300
1997	2001	€27,360
2002	2006	€33,780
2007	2011	€51,780
2012	2016	€51,840
2017	2020	€68,460
2021		€77,880
	Ammont Globali illi kellu	**€ 1,298,520**

[47] Vide para 48, a fol 289 tal-proċess
[48] Vide paġna 9 tar-rapport tal-Periti addizzjonali, a fol 214 tal-proċess.

	jiġi perċepit mir-Rikorrenti	

109. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kera effettivament perċepita mir-rikorrenti, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, l-intimata Mercieca xehdet bil-ġurament tagħha illi l-kera kienet oriġinarjament fl-ammont ta' **tmenin Lira Maltin (LM80)**, u sussegwentement **mija u sitta u tmenin Ewro (€186)** mal-bidla tal-munita Maltija għall-munita Ewro. Għaldaqstant, din il-Qorti tikkonsidra illi l-kera perċepita mir-rikorrenti bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 kienet fil-valur globali ta' **sitt elef, ħames mija u għaxar Ewro (€6,510)**;

110. 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)]

111. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kompensata 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***[49]:

> *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*

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

may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[50] 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***[51], 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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 6,510</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Periti addizzjonali, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 1,298,520</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 1,298,520 – **30% għall-interess ġenerali** = € 908,964
€ 908,964 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 727,171.20

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

€ 727,171.20 - **€ 6,510 kera perċepita kif fuq maħdum** =

€ 720,661.20

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **seba' mija u għoxrin elf, sitt mija u wieħed u sittin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€ 720,661.20);**

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;

113. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **għaxart elef Ewro (€10,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

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

F. Spejjeż Ġudizzjarji

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

116. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti

jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. In oltre, il-Qorti osservat ukoll illi r-rikorrenti talbu illi l-istimi tal-valur tal-proprjeta' jmorru lura għas-sena 1967, u mhux mis-sena 1987, b'dana illi kemm il-Perit Tekniku kif ukoll il-Periti addizzjonali għamlu indaġini u studju dwar il-valutazzjoni tal-proprjeta' għal għoxrin (20) sena illi tagħhom ir-rikorrenti ma kinitx entitolata għal kumpens;

117. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[52]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandha tħallas parti waħda minn sitta (1/6) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrenti u tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 kisru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Ewwel Artikolu 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;

(ii) **Tiċħad it-tieni talba** tar-rikorrenti, għar-raġunijiet mogħtija f'din is-sentenza;

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

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **seba' mija u għoxrin elf, sitt mija u wieħed u sittin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€ 720,661.20)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **għaxart elef Ewro (€ 10,000),** liema kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti bħala rimedju għal-leżjoni minnha sofferta;

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

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur