PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **124/2022 AD**

MARTIN FREDERICK ATTARD (KI 272154M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar it-Tlieta, sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-liġijiet tal-kera viġenti, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta’ rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta’ Frar 2022, **Martin Frederick Attard** ippremetta:

    a. *Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond bin-numru 89, fi Triq il-Franġiskani, l-Imsida (ġià "Jupiter", fi Triq Villambrosa, il-Ħamrun);*

    b. *Illi wara li mietet omm l-esponenti Helma Attard, fit-23 ta' Lulju, 2017, l-esponenti akkwista terz (1/3) indiviż tal-fond in kwistjoni flimkien ma' ħutu b'wirt, permezz ta' tliet testmenti pubbliċi datati 9 ta' Novembru 2004 (**Dok MA1**); 6 ta' Lulju 2009 (**Dok MA2**); u 3 ta' Settembru 2013 (**Dok MA3**);*

    c. *Illi sussegwentement, il-fond in kwistjoni ddevolva għand l-esponenti in piena u assoluta proprjetà permezz ta' diviżjoni datata 26 t'Awwissu 2020 in atti tan-Nutar Dr Marco Farrugia (**Dok MA4**);*

    d. *Illi sa ftit taż-żmien ilu, il-fond in kwistjoni kien jinkera lil Lucrezia Borg li għal snin sħaħ kienet ilha tokkupa l-imsemmi fond b'kera kkontrollata li tiġġedded ex lege bla prospett ta' terminazzjoni, bil-kera irriżorja ta' mija, sebgħa u disgħin Euro u ħamsin ċenteżmu (€197.50) fis-sena, ossia l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar;*

    e. *Illi fil-15 ta' Novembru 2021, Lucrezia Borg iffirmat skrittura ta' terminazzjoni tal-kera mal-esponenti u ivvakat il-fond in kwistjoni. Madanakollu, irid jingħad li l-fond kien ilu okkupat mill-familja Borg mit-12 ta' Gunju 1950, ossia għal iktar minn sebgħin sena, b'detriment għall-esponenti u għall-aventi kawża tiegħu;*

    f. *Illi qabel l-emendi tal-Att X tal-2009 u dawk riċenti tal-Att XXIV tal-2021, kien japplika l-prinċipju ta' "kera xierqa" a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-*

Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera xierqa ma setgħet qatt teċċedi dak li kien hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f' kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914;

g. *Illi dan ifisser illi l-esponenti u l-antekawża tiegħu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta, tenut kont tal-fatt li bil-liġi, dak li setgħu u li kienu effettivament jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010;*

h. *Illi bl-emendi tal-Att X tat-2009, il-kera tal-fond in kwistjoni bdiet tiġi awmentata kull tliet snin b'żidiet irriżorji ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, a bażi tal-Indiċi ta' Inflazzjoni. Għalkemm l-Att X tal-2009 taffa xi ftit l-inġustizzji li l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu fil-konfront tas-sidien tal- proprjetà, l-istess Att bl-ebda mod ma għamel ġustizzja mal-esponenti u dan peress li bl-istess liġi, Lucrezia Borg ingħatat il-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond;*

i. *Illi riċentament, is-sitwazzjoni tranġat ftit bl-introduzzjoni tal-Att XXVI* (sic) *tal-2021 li permezz tiegħu, l-esponent, qua sid, ingħata l-jedd li jipproċedi kontra Lucrezia Borg sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ, li kieku l-istess Lucrezia Borg baqgħet tirrisjedi fil-fond. Irid jingħad però li din iż-żieda tapplika biss b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021, u bl-ebda mod ma tikkumpensa lill-esponenti għad-danni kollha subiti minnu qabel l-introduzzjoni ta' dan l-Att. Inoltre, għalkemm dan l-Att kompla taffa l-inġustizzji gravi li kienu viġenti sa qabel l-introduzzjoni tiegħu, l-awment xorta waħda ma jirriflettix il-kirjiet fis-suq liberu u miftuħ;*

j. *Illi b'dan il-mod, l-esponenti ġie pprivat mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, mingħajr ma ngħata kumpens xieraq u dan stante li l-kera li*

kien qed jipperċepixxi bl-ebda mod ma kienet tqarreb lejn il-valur lokatizzju reali tal-istess fond;

k. *Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

l. *Illi l-esponenti, b'mod partikolari qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVI* (sic) *tal-2021 ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan stante li l-istess esponenti ma setax jawmenta l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, minhabba li dak li effettivament seta' jirċievi kien limitat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

m. *Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jintlahaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li l-proprjetà tiegħu ma tistax tinkera liberalment bil-valur tas-suq miftuħ, u l-interess tas-soċjetà in generali u li b'din l-inġerenza, is-sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden;*

n. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha l-okkażjoni tikkummenta f'kirjiet li rrigwardjaw lil Malta billi ssenjalat li, għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni;*

o. *Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet* ***Ghigo vs Malta*** *deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti Ewropea sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u*

għoxrin (22) sena qabel stante li kien jirċievi biss ħamsa u ħamsin Euro (€55) fis-sena bħala kera. Inoltre, fis-sentenza fl-ismijiet ***Fleri Soler et vs Malta*** *mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta, kif ġara wkoll fis-sentenza fl-ismiijiet* ***Franco Buttigieg & Others vs Malta****, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 u fis-sentenza fl-ismijiet* ***Albert Cassar vs Malta****, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018;*

p. *Illi fis-sentenza surriferita ta'* ***Fleri Soler et vs Malta****, il-Qorti ssenjalat li:*

> *"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but* ***there must also be 'a reasonable relation of proportionality" between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State****, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a* ***"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"****.*

q. *Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onor. Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib li r-rikorrent nkisirlu d-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit bl-imsemmi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

r. *Illi inoltre, b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-*

ismijiet ***Amato Gauci vs Malta****, ġie deċiż ukoll li, f'każ simili bħal dan, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu, barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni kollha li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

s. Illi fid-dawl ta' dan, l-esponenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf minnu subit, kif ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenzi fl-ismijiet ***Albert Cassar vs Malta****, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018 u* ***Franco Buttigieg & Others vs Malta****, deċiża fil-11 ta' Dicembru, 2018;*

t. Illi l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Dicembru, 2020, tenut kont tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, l-esponenti jippretendi li hu għandu jirċievi d-danni kemm pekunjarji u dawk non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li huwa sofra tul iż-żmien sas-sena 2020;

*u. Illi l-esponenti jiddikjara li hu jaf personalment b'dawn il-fatti u għal dan il-għan qed jiġi anness affidavit tal-esponenti (****Dok MA5****).*

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-liġijiet tal-kera viġenti taw lok għal tiġdid ta' kirja ope legis lill-familja Borg tal-fond bin-numru 89, fi Triq il-Franġiskani, l-Imsida (ġja "Jupiter", fi Triq Villambrosa, il-Ħamrun);

ii. Konsegwentement tiddikjara li bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu bin-numru 89, fi Triq il-Franġiskani, l-

Imsida (ġja "Jupiter", fi Triq Villambrosa, il-Ħamrun) u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk tagħtih ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

iii. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-Liġi, u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; u*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-Liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa (7) ta' Marzu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenut, illi ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi;

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

a. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Di più, ir-rikorrent iridu jġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

b. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjetà u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**;*

c. *Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrent lanqas ma jista' jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentall tiegħu mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;*

d. *Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;*

e. *Illi subordinatament u mingħajr pregudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*

f. *Illi l-kuntratt tal-kera sar mill-antekawża tar-rikorrent wara li daħal fis-seħħ il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, u b'hekk l-antekawża tar-rikorrent daħal għal ftehim lokatiżju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrent huwa marbut b'dak l-istess ftiehem — pacta sunt servanda;*

g. *Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn fir-rikors tiegħu r-rikorrent isemm l-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta***, dan mhuwiex applikabbli għaliex il-***Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares 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 rninnufih qabel it-3 fa' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi 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)…";*

h. *Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiki minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-*Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta *r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-***artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** u konsegwentmenet għandu jigi mwarrab;*

i. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-***Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-***Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja*** huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta'*

żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli — li żgur mhux il-każ;

j. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-* **Kap. 16** *f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrent tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrent ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-***Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** *ma jikkonċedi ebda dritt li xi hadd jirċievi profitt;*

k. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioè mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in generali;*

l. *Illi huwa magħruf li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* **Amato Gauci vs Malta** *rrikonixxiet li: " State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significnnt reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* **Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesga' in apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond iew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

m. *Illi proprju fir-rigward tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;*

n. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jigi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrent ma jistax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuh tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet legittimi meħuda fl-interess pubbliku — bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b' żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li linkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

o. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġiiiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-*

__Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta__ huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jigi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-__Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta__ kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;

p. *Illi fl-aħħarnett, fir-rigward tat-tielet, raba' u ħames talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni ai termini tal-__artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem__. Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforrna parti mill-liġi Maltija;*

q. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mid-data ta' meta bdiet il-kirja (li kellha tiġi indikata permezz ta' nota fi żmien ġimgħa mid-data tas-seduta) sal-15 ta' Novembru 2021, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Nicholas Mallia, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

7. Permezz ta' nota ppreżentata mir-rikorrent nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'April 2022, huwa ddikjara illi l-fond mertu tal-kawża kien ġie mikri fl-1 ta' Ġunju 1964;

8. Waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Ġunju 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi l-istima tal-valur lokatizju għandha ssir mis-sena 1987, u cioe mid-dħul fis-seħħ tal-Konvenzjoni Ewropea, u li fi kwalunkwe każ l-Avukat tal-Istat ma kellux ibati l-ispejjeż ta' bejn l-1 ta' Ġunju 1964 u s-sena 1987. Konsegwentement, ir-rikorrent, b'referenza għat-talba minnu magħmula fil-

wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, indika li l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni kellu jsir mill-1987 sal-ħmistax (15) ta' Novembru 2021, b'intervalli ta' ħames (5) snin;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħamsa (5) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) ta' Diċembru 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent **Martin Frederick Attard** datat tmienja u għoxrin (28) ta' Frar 2022, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) testment pubbliku ta' Helma Attard datat 9 ta' Novembru 2004, pubblikat in atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino (**Dok MA1** a fol 7 *et seq* tal-proċess); (b) testment pubbliku addizzjonali ta' Helma Attard datat 6 ta' Lulju 2009 pubblikat in atti tan-Nutar Dr Margaret Heywood (**Dok MA2** a fol 14 *et seq* tal-proċess); (c) testment pubbliku addizzjonali ta' Helma Attard datat 3 ta' Settembru 2013 pubblikat in atti tan-Nutar Dr Margaret Heywood (**Dok MA3** a fol 17 *et seq* tal-proċess); (d) kuntratt ta' diviżjoni datat 26 t'Awwissu 2020 pubblikat in atti tan-Nutar Dr Marco Farrugia (**Dok MA4** a fol tal-proċess); u (e) affidavit tar-rikorrent (**Dok MA5** a fol 38-39 tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata ħamsa (5) t'April 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, fejn inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża minn meta bdiet il-kirja sal-ħmistax (15) ta' Novembru 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat in-nota tar-rikorrent illi permezz tagħha ddikjara illi l-kirja kienet ilha in vigore sa mill-1 ta' Ġunju 1964 (a fol 51 tal-proċess);

14. Rat id-dikjarazzjoni tar-rikorrent magħmula waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Ġunju 2022 illi permezz tagħha huwa ddikjara illi, b'referenza għat-talba minnu magħmula waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2022, il-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni kellu jsir mill-1987 sal-15 ta' Novembru 2021, b'intervalli ta' ħames snin;

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Nicholas Mallia** a fol 62 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħamsa (5) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sitta (6) ta' Diċembru 2022;

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrent **Martin Frederick Attard** prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Frar 2023[1];

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata għoxrin (20) ta' Frar 2023 a fol 84 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023 a fol 98 *et seq* tal-proċess;

19. Rat id-digriet tagħha stess datat għoxrin (20) ta' Ġunju 2023 illi permezz tiegħu laqgħet it-talba magħmula mir-rikorrent b'rikors datat dsatax (19) ta' Ġunju 2023 sabiex din il-Qorti tieħu konjizzjoni taż-żewġ dokumenti preżentati mal-istess rikors, u mmarkati **Dok FC1** u **Dok FC2**;

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

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 80 *et seq* tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

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

22. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni;

23. Madanakollu, fil-paragrafu 3 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[2], l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *Illi dwar il-kwistjoni marbuta mat-titolu, l-esponent jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża u kif imfissra fid-daħla ta' din in-nota, ir-rikorrenti tassew għandu titolu fuq din il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża.*

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

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

25. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrent kellu jġib prova illi l-kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. Filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif jissottometti l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent naqas milli jġib prova tal-fatt illi l-kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sakemm il-proċeduri kienu għadhom fi stadju ta' provi, ir-rikorrent eventwalment esebixxa:

[2] A fol 98 tal-proċess

(a) Kopja tal-ftehim oriġinali tal-kirja datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 1964[3]; u

(b) Kopja ta' skrittura datata ħmistax (15) ta' Novembru 2021, illi permezz tagħha Lucrezia Borg, cioe mart l-inkwilin oriġinali, irrinunzjat għal kwalsiasi drittijiet lokatizji illi hija kellha fuq il-fond mertu tal-kawża[4];

27. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi ġie pruvat illi l-fond in kwestjoni ġie mikri fis-sena 1964, u baqa' hekk mikri sas-sena 2021, b'dana illi l-liġi applikabbli għall-kirja illi għaliha kien soġġett il-fond mertu tal-kawża kienet għalhekk kirja protetta mill-proviżjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

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

29. Ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tiegħu 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;*

---

[3] Vide **Dok FC1** anness mar-rikors tad-19 ta' Ġunju 2023

[4] Vide **Dok FC2** anness mar-rikors datat 19 ta' Ġunju 2023

(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:*

[...]

30. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrent billi jeċċepixxi illi:

(a) l-Artikolu 37 mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962, taqa' taħt l-eżenzjoni stabbilita fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(para 7 tar-risposta tiegħu)*; u

(b) l-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta' *(para 8 tar-risposta tiegħu)*;

31. Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni hekk sollevata, 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.

32. 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[5]. 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)"*[6];

[5] 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)

[6] 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.

33. **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;**

34. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-seba' (7) paragrafu tar-risposta tiegħu;

35. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu, u dan stante illi ġie appena dikjarat inapplikabbli l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għall-każ odjern;

36. Din il-Qorti qiegħda wkoll **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrent in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

37. 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.

38. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[7]:

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

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

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

39. 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-rikorrent 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.

40. 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***[8] illi,

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

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnu qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed leġittimu, sabiex jassigura l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

42. 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;

43. 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.*[9]

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

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[11] 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***[12], *"[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."*;

44. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[13], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in*

---

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

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;

45. 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.*

46. Ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu kienu għalhekk limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[14]:

> *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'.*

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

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

permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u l-antekawża tiegħu:

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

48. 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***[15] 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.*

49. 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***[16]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost*

[15] 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)
[16] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

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

50. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrent u l-antekawża tiegħu, ma ġiet esebita in atti l-ebda prova tal-ammont illi kien jiġi perċepit mir-

rikorrent u mill-antekawża tiegħu tul is-snin (bħal, per eżempju, kopja tal-ktieb tal-kera, jew irċevuti tal-kera). Madanakollu, fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Martin Frederick Attard** jgħid bil-ġurament tiegħu illi l-kera kienet fl-ammont ta' **€197.50** fis-sena[17]. Sussegwentement, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, huwa jikkwantifika l-kera mħallsa bejn is-sena 1987 u s-sena 2012 fl-ammont ta' **€185** fis-sena, u l-kera mħallsa bejn is-sena 2013 u s-sena 2021 fl-ammont ta' **€197.50** fis-sena[18]. Jirriżulta għalhekk illi r-rikorrent qed jirrikonoxxi illi l-kera perċepita fuq il-fond in kwestjoni qatt ma kienet ogħla minn **€197.50** fis-sena;

51. Huwa evidenti għalhekk illi, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, l-Att X tal-2009 introduċa mekkaniżmu illi permezz tiegħu l-kirja setgħet tiġi awmentata kull tliet snin: (a) l-ewwel nett, dan il-mekkaniżmu xorta waħda ma tax lir-rikorrent u l-antekawża tiegħu l-possibilta' illi jawmentaw il-kirja kemm xtaqu huma; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku[19], id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke tenut kont l-awmenti permessi mil-liġi;

52. In oltre, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrent jew l-antekawża tiegħu dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[20] 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*

[17] Vide para 4 f'**Dok MA5** a fol 38 tal-proċess
[18] Vide tabella f'para 26 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent a fol 93 tal-proċess
[19] Vide Annex 1 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 76 tal-proċess
[20] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

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

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

54. 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;

55. 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-rikorrent, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwista rimedju għall-ilmenti tiegħu bil-possibilta' illi jintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

56. Hekk ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[21]:

> *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;*
>
> *[...]*
>
> *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.*

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

57. 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-rikorrent 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-rikorrent fil-preżent, iżda r-rikorrent qiegħed jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu u tal-antekawża tiegħu sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrent għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

58. 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.*

59. 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***[22]

> *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.*

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

60. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrent 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-rikorrent u l-antekawża tiegħu 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-rikorrent u l-antekawża tiegħu bħala proprjetarji;

61. 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-rikorrent, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrent mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

D. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

62. Fit-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet tiegħu, ir-rikorrent jagħmel referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

63. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[23], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

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

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

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-*

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

saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

65. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi minkejja illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, ir-rikorrent xorta waħda jista' jingħata kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

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

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

67. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofra leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu r-rikorrent**;

68. Il-Qorti taqbel mal-partijiet illi ma jistax jingħata kumpens għall-perjodu preċedenti għas-sena 1987, u dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid, *"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;

69. In oltre, għandu jingħad illi fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[24], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[25], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[26], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[27]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[28] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[29], ir-rikorrent huwa wkoll entitolat għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tiegħu, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wiret ir-rikorrent f'din il-kawża[30]), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

70. <u>Madanakollu</u>, din il-Qorti tqis illi jirriżulta mit-testment suriferit illi r-rikorrent ma kienx l-uniku eredi universali tal-ġenituri tiegħu, iżda wiret il-proprjeta' mertu tal-kawża f'porzjonijiet ugwali flimkien ma' żewġ ħutu oħra, b'dana għalhekk illi, sa meta sar il-kuntratt ta' diviżjoni illi permezz tiegħu akkwista l-fond mertu tal-kawża fl-interita' tiegħu, huwa kien biss proprjetarju ta' terz indiviż (1/3) tal-fond mertu tal-kawża. Kien biss mis-sitta u għoxrin (26) t'Awwissu 2020 illi huwa akkwista l-fond fl-interita' tiegħu[31];

71. Għaldaqstant, filwaqt illi din il-Qorti sejra tagħti kumpens għall-perjodu illi jkopri mis-sena 1987 'il quddiem, <u>**il-kumpens illi sejjer jingħata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2020 huwa biss ta' terz indiviż (1/3), sabiex jirrifletti l-porzjoni illi kien jappartjeni lir-rikorrent mill-proprjeta' mertu tal-kawża**</u>;

---

[24] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[25] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[26] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[27] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[28] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[29] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[30] Vide **Dok MA1** a fol 7 *et seq* tal-proċess
[31] Vide **Dok MA4** a fol 20 *et seq* tal-proċess

72. Finalment, hekk kif ġia ġie diskuss aktar 'il fuq f'din is-sentenza, m'huwiex dovut lir-rikorrent kumpens għall-perjodu wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Konsegwentement, **ir-rikorrent sejjer jingħata kumpens fuq il-proprjeta' fl-interita' tagħha għas-sena 2021 biss**;

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

74. Skont il-**Perit Tekniku Nicholas Mallia**[32], 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 (€) Globali**	**Valur Lokatizju Annwali (€) skont sehem ir-Rikorrent**
1987	1991	€2,072.72	€690.91
1992	1996	€2,420.69	€806.90
1997	2001	€2,588.70	€862.90
2002	2006	€2,938.67	€979.56
2007	2011	€3,360.40	€1,120.13
2012	2016	€3,772.78	€1,257.59
2017	2020	€5,038.30	€1,679.43
2021		€4,435.04	€4,435.04
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 110,358**	**€ 39,742.71**

[32] Vide rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia a fol 62 *et seq* tal-proċess.

75. 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***[33], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

---

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, u lanqas saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

76. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrent u l-antekawża tiegħu tul is-snin, din il-Qorti sejra tadotta l-istess kalkolu wżat mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu u tikkalkola l-kera perċepita minnu u mill-antekawża tiegħu kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera (€) Globali Perċepita**	**Kera (€) Perċepita skont sehem ir-Rikorrent**
1987	2012	€185 x 26 sena = €4,810	€4,810 x 1/3 = €1,603.33
2013	2020	€197.50 x 8 snin = €1,580	€1,580 x 1/3 = €526.67
2021		€197.50	€197.50
	TOTAL	**€6,587.50**	**€2,327.50**

77. 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)]

78. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, 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***[34]:

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

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

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

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[35] 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***[36], 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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrent u l-antekawża tiegħu mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€2,327.50</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€39,742.71</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

---

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

€39,742.71 – **30% għall-interess ġenerali** = € 27,819.90

€ 27,819.90 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 22,255.92

€ 22,255.92 - **€ 2,327.50 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 19,928.42</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **dsatax-il elf, disa' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€ 19,928.42);**

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

80. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, kif ukoll il-fatt illi, bejn is-sena 1987 u s-sena 2020, ir-rikorrent kien proprjetarju biss ta' terz (1/3) indiviż tal-proprjeta'.

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

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

82. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi kien hemm talbiet rikorrenti illi ma ġewx milqugħa, b'mod partikolari f'dak illi kien jirrigwarda l-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrent ma jerfax ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

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

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba</u>** tar-rikorrent, u tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti taw lok għal tiġdid ta' kirja *ope legis* lill-familja Borg tal-fond mertu tal-kawża **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**;

(ii) **<u>Tilqa' *in parte* t-tieni talba</u>** tar-rikorrent, u tiddikjara illi bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet tal-kera viġenti ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu mertu tal-kawża odjerna, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**. Mill-banda l-oħra **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(iii) **<u>Tilqa' *in parte* t-tielet talba</u>**, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kkreawx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-

proprjeta' in kwestjoni. **Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha**;

(iv) **Tilqa' *in parte* r-raba' talba**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **dsatax-il elf, disa' mija u tmienja u għoxrin Ewro u tnejn u erbgħin ċenteżmu (€ 19,928.42)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€ 3,000)**. **Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha**;

(v) **Tilqa' *in parte* l-ħames talba**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati. **Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha**;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrent, u ħames partijiet minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur