PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **52/2022 AD**

LAWRENCE ABELA (KI 568858M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
JIMMY ABELA

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3, 4 u 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Artikolu 14 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 is-sebgħa u għoxrin (27) ta’ Jannar 2022, **Lawrence Abela** ippremetta:

   a. *ILLI r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond disgħa u tletin (39), illum numru ħamsa u sebgħin (75), Fort Street, Xagħjra, Żabbar u dan anke kif inhu ndikat mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati bhala* ***'Dok A'*** *u* ***'Dok B'****;*

   b. *ILLI l-fond de quo, li huwa fond mhux dekontrollat*[1] *bħalma juri d-dokument anness u mmarkat bhala* ***'Dok C'****, jinsab mikri lill-intimat Jimmy Abela u dan sa minn qabel l-emendi fil-Liġijiet tal-kera tas-sena elf disgħa mija, ħamsa u disgħin (1995);*

   c. *ILLI għalhekk, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġjiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-inkwilin igawdi l-protezzioni mill-istess liġi stante illi huwa jista' jissokta jabita fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera u b'hekk r-rikorrenti huwa kostrett milli jieħu lura l-pussess tal-proprjeta';*

   d. *ILLI di piu' preżentament l-ammont ta' kera dovut lir-rikorrenti huwa ta' tnejn u disgħin Ewro u ħamsin ċenteżmi (€ 92.50) kull sitt xhur liema ammont ma jirriflettix il-kera ġusta kif rifless fis-suq ħieles;*

   e. *ILLI l-istess jista' jingħad minkejja l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz. tal-Att XXIV tal-2021, b'mod speċifiku l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi anke li kieku tiġi riveduta l-kera ghall-ammont li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq, xorta wahda l-ammont tal-kera jibqa' ferm baxx u ‘l boghod minn dak li r-rikorrenti jista' jikseb fis-suq miftuħ;*

[1] Korrezzjoni awtorizzata b’digriet tas-7 t’Ottubru 2022

f. *ILLI għalhekk il-Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, hekk kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huwa mhux qiegħed jirċievi l-kumpens adegwat u dan qieghed jikkawża spoporzjon bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-inkwilin Jeremy* (sic) *Abela.*

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

i. *Tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Lawrence Abela kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni għar-raġunijiet fuq imsemmija u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors kollox kif intqal fuq u għar-ragunijiet fuq premessi;*

ii. *Tiddikjara illi il-provvedimenti tal-artikoli 3, 4 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu jimponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod li din tkun kostretta li tinżamm iktar baxxa milli jippermetti s-suq ħieles qed jikkawża leżjoni tad-drittijiet tal-esponenti fir-rigward tal-kirja tal-fond in kwistjoni fil-konfront tal-konvenut;*

iii. *Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent minħabba l-provvedimenti msemmija tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera in kwantu dawn jimponu t-tiġdid tal-kirja kif ukoll ghaliex jikkontrollaw il-livell ta' kera b'mod inġust u hekk jonqsu milli joħolqu bilanċ gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi nostrana;*

iv. *Tillikwida l-istess kumpens, danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti al termini tal-Liġi;*

v. *Tikkundana lill-intimat Avukat tal-lstat ihallas l-istess kumpens u d-danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imghax legali sad-data tal-pagament;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbgħa (4) ta' Frar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, ħdax (11) ta' Marzu 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sebgħa (7) ta' Marzu 2022, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi din it-tweġiba qiegħda ssir b'ħarsien tad-digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-4 ta' Frar 2022, li ġie nnotifikat lilu flimkien mar-rikors promotur nhar il-24 ta' Frar 2022, bi żmien għoxrin (20) jum għar-risposta;*

   b. *Illi in suċċint, ir-rikorrent qiegħed jilmenta illi l-Kap. 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimat Jimmy Abela għal-fond ta' abitazzjoni "disgħa u tletin (39) illum numru ħamsa u sebgħin (75) Fort Street, Xagħjra, Żabbar" u dan allegatament bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*

c. *Illi l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jirrispinġi din l-allegazzjoni u l-pretensjonijiet marbutin magħha stante illi tali allegazzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. Fil-frattemp, qiegħed iressaq dawn l-eċċezzjonijiet li gejjin b'rabta mal-ilment sopraċitat;*

d. *Illi fl-ewwel lok, huwa xieraq illi r-rikorrent jippreżenta* ***prova tal-ftehim tal-kirja*** *li qed jiġi attakkat b'din il-kawża, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u jiġi ppruvat ukoll illi l-intimat Jimmy Abela tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

e. *Illi fil-mertu, r-rikorrent jilmenta minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponenti jirrileva illi skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' fl-interess pubbliku. Huwa prinċipju ben stabilit illi l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex: jiddentifika x'inhu meħtieġ, johloq bilanċ, u jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtiega għal gid komuni. L-esponent jirrileva li skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedente t-30 t' April 1987;*

f. *Illi safejn ir-rikorrent qiegħed jalludi għal vjolazzjoni taħt* ***l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *l-esponent jirrileva illi fil-każ ineżami ma jokkorux l-estremi ta' dan il-provvediment. Hawn non si tratta ta' teħid forzuz tal-fond de quo jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-istess propjeta' mis-sidien, li kif spjegat aktar 'il fuq f'dina r-*

risposta, l-Istat għandu l-jedd li jagħmel, sabiex jassigura li l-ebda ċittadin ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu;

g. *Illi inoltre sakemm ir-rikorrent qiegħed jattaka t-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, t-talba tar-rikorrent hija rreċevibli fit-termini tal-artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat u kien fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. Di più, l-artikolu 37(2)(f) jipprovdi illi 'ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' — bhala inċidentali għal kirja'. Għaldaqstant il-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;***

h. *Illi **bid-dhul tal-emendi tal-Att X tal-2009** l-ammont tal-kera li s-sid jirċievi beda jogħla kull tliet (3) snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Isegwi għalhekk, li l-emendi inkwistjoni semmai immiljoraw l-pożizzjoni tar-rikorrenti u għalhekk l-ilment dwar sproporzjon bejn il-valur tas-suq u l-valur tal-kera u l-lanjanza mressqa minnhom dwar ksur tad-drittijiet tagħhom, ma treġiex;*

i. *Illi **bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021** mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrent jista' jitlob lill-Bord Li Jirregola l-Kera / ir-'Rent Regulation Board' sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin. Konsegwentament, ladarba r-rikorrent ingħatalu dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stharriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021;*

j. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq diskriminazzjoni a tenur ta' l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jgħid illi ttrattament diskriminatorju li minnu qiegħed jilmenta r-rikorrent mhux imsejjes fuq l-ebda wahda mill-kawżali mħarsa mill-artikolu 14 tal-Konvenzjoni, u għaldaqstant dan l-artikolu ma jgħoddx għall-każ„ li din l-Onorabbli Qorti għandha quddiemha. F'kuntest simili, din l-Onorabbli Qorti hekk kif diversament preseduta, fis-sentenza riċentissima fl-ismijiet* ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs l-Avukut tal-Istat et****, tat-12 ta' Novembru 2021, stabbiliet illi l-Artikolu 14 ma jistax jigi invokat b'suċċess f'kawżi ta' din ix-xorta —*

> *'Din il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jipprojbixxi d-diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma humu s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor. Il-Qorti tikkonsidra li dawn id-dispożizzjonljiet ma jħallu l-ebda dubju li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi taht l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u għaldaqstant din il-Qorti qiegħda tiċħad l-ewwel talba tagħhom fejn din hija magħmula taħt l-artikolu msemmi'.*

k. *Illi fid-dawl ta' dan kollu u tal-pre-ċitati l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tad-Bniedem, u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent isostni li l-provvedimenti promulgati fil-Kap. 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma humiex leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u li t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din l-Onorabbli Qorti;*

l. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent li għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

   a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u ċioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*

   b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tar-rikorrent, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrent kien jirnexxielu jżomm il-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

   c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrent kienu kera l-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kien jipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

   d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrent xorta waħda rċieva xi kirjiet mingħand l-inkwilin;*

m. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent seta' jeżawrixxi ruħu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin;*

n. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittiehed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrent għamel snin mingħajr ma fittex rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma hassx wisq l-allegat ksur tad-drittijiet tiegħu;*

o. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrent għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huwa kienu proprjetarju tal-fond in kwistjoni u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021;*

p. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

6. Finalment, permezz ta' risposta datata dsatax (19) ta' Mejju 2022, l-intimat **Gio Mario Abela sive Jimmy Abela** ippremetta:

a. *Illi fl-ewwel lok fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba, jiġi rilevat li l-eċċipjenti ottempraw ruħhom mal-Liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista' tiġi attwibwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti takkolji tali talbiet;*

b. *Illi in vista tal-premess, l-eċċipjenti jirrileva li l-eventwali rimedji li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tagħti, fl-eventwalita ta' akkoljiment tat-talba jew talbiet avvanzati, għandhom jagħtu piz għal fatt li l-eccipjenti osserva l-Liġijiet viġenti, u bl-ebda mod ma kien l-eċċipjenti li kkontribwixxa għal xi allegat vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;*

c. *Illi di piu u minghajr preġudizzju għal premess, l-eċċipjenti ma huwiex responsabbli għal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti;*

d. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

7. Waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Ġunju 2022, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond 75, Fort Street, Xagħjra, Żabbar, b'intervalli ta' ħames snin mill-2006 sad-data tal-preżentata tar-rikors. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti fil-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta' Diċembru 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent **Lawrence Abela** datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) testment taz-zija tar-rikorrent Lawrence Abela, u cioe ta' Maria Assunta Abela datat għaxra (10) t'Ottubru 1998 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Gafa (**Dok A** a fol 4 *et seq* tal-proċess); (b) kuntratt ta' ħlas ta' legat ta' flus u immissjoni fil-pussess bejn ir-rikorrenti u oħtu Mary Pace datat erbgħa (4) t'Awwissu 2004 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Carmel Gafa (**Dok B** a fol 6 *et seq* tal-proċess); (c) ċertifikat ta' dekontroll datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Settembru 2021 (**Dok Ċ** a fol 8 tal-proċess);

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata sebgħa (7) ta' Marzu 2022;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Jimmy Abela** datata dsatax (19) ta' Mejju 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tas-sbatax (17) ta' Ġunju 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju tal-fond 75, Fort Street, Xgħajra, Żabbar, b'intervalli ta' ħames snin mill-2006 sad-data tal-preżentata tar-rikors;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Lawrence Abela** a fol 31-32 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) iċ-ċertifikat tal-mewt ta' Maria Assunta Abela (**Dok D** a fol 33 tal-proċess); (b) dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Assunta Abela datata wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2004, pubblikata fl-

atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa (**Dok E** a fol 34 *et seq* tal-proċess); (c) att t'immissjoni fil-pussess ta' Lawrence Abela u Mary Pace pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa nhar l-erbgħa (4) t'Awwissu 2004 (**Dok F** a fol 42 *et seq* tal-proċess); (d) kopja tal-irċevuti tal-kera (**Dok G** a fol 44 *et seq* tal-proċess);

14. Rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tas-sebgħa (7) t'Ottubru 2022, illi permezz tiegħu laqgħet it-talba magħmula mir-rikorrent permezz ta' rikors datat tnax (12) ta' Settembru 2022, sabiex it-tieni premessa fir-rikors promotur tirrifletti l-fatt illi l-fond effettivament **<u>mhux</u>** dekontrollat, u dan stante illi, bi żvista, ir-rikorrent ħalla barra l-kelma *'mhux'* fit-test oriġinali;

15. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 83 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar is-sittax (16) ta' Diċembru;

16. Rat l-affidavit tal-intimat **Jimmy Abela** immarkat **Dok JA** a fol 104 tal-proċess;

17. Rat l-affidavit ta' **Carmen Abela** immarkat **Dok CA** a fol 105 tal-proċess;

18. Rat is-sett ta' ritratti tal-fond mertu tal-kawża, esebiti mill-intimat Jimmy Abela, immarkati **Dok Z** a fol 106 *et seq* tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Jimmy Abela**, prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami, waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2023[2];

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2021 a fol 114 *et seq* tal-proċess;

---

[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 110 *et seq* tal-proċess.

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sbatax (17) ta' Lulju 2023 a fol 139 *et seq* tal-proċess;

22. Rat illi l-intimat Jimmy Abela naqas milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

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

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tal-Ftehim tal-Kirja</u>

25. Fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jippreżenta prova tal-ftehim tal-kirja li qed jiġi attakkat fil-kawża, sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja, u jiġi pruvat illi l-intimat Jimmy Abela tabilħaqq igawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. In oltre, imbagħad, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti, *"l-esponent mhux ser ikun qed jinsisti, limitatament, fir-rigward tal-prova tal-kirja protetta"*[3];

27. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk titqies bħala **<u>sorvolata</u>**, u l-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

[3] Vide para 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 140 tal-proċess

28. Ir-rikorrent qed 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;*
> *(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:*
> *[...]*

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

(a) Fil-każ in eżami ma jokkorrux l-estrermi ta' dan il-provvediment, stante li hawn *non si tratta* ta' teħid forzuż tal-fond *de quo* jew ta' jedd fuqu, iżda limitazzjoni mill-Istat tal-użu tal-istess proprjeta' mis-sidien *(para 6 tar-risposta tiegħu)*;

(b) It-talba tar-rikorrent hija rreċevibbli, stante illi l-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 *(l-ewwel parti tal-para 7 tar-risposta tiegħu)*;

(c) skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja *(it-tieni parti tal-para 7 tar-risposta tiegħu)*;

30. Il-Qorti sejra tibda billi tindirizza t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, u cioe l-eċċezzjoni fl-ewwel parti tal-paragrafu 7 tar-risposta tiegħu;

31. 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 <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[4]. 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)"*[5];

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 **<u>tilqa'</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel parti tas-seba' (7) paragrafu tar-risposta tiegħu;

---

[4] 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)

[5] 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.

35. Konsegwentement, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fis-sitt (6) u t-tieni parti tas-seba' (7) 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.

C. 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***[6]:

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

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

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

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***[7] illi,

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

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

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed leġittimu, meħtieġ fl-interess tal-ġid komuni. 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.*[8]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[9] 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*

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

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

in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[10] 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.

[10] 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)

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[11], *"[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***[12], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

---

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

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 kien għalhekk limitat kemm fil-*quantum* tal-kera illi seta' jitlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tiegħu. 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***[13]:

> *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 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:

- **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***[14] 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,*

---

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

[14] 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)

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***[15]:

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

---

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

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 ġiet perċepita mir-rikorrent, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti illi l-kera qatt ma kienet ogħla minn **€92.50** kull sitt xhur, u cioe **€185.00** fis-sena[16]. Dan l-ammont ġie konfermat ukoll mill-intimat Jimmy Abela[17];

51. Jirriżulta mit-test tal-liġi stess 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 il-possibilta' illi jawmenta il-kirja kemm xtaq hu; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku[18], id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke kkunsidrati 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 kellu r-rikorrent dwar meta kien ser

[16] Vide **Dok G** anness mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 44 *et seq* tal-proċess
[17] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu, a fol 112 tal-proċess
[18] Vide Tabella ML2 f'paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 89 tal-proċess

jirnexxilu jieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-intimat jirrisjedi fil-fond flimkien ma' martu, u l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[19] 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:*

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 baqa' marbut b'kundizzjonijiet imposti fuqu 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 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

[19] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

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. Madanakollu, ir-rikorrent qiegħed isostni illi l-Att XXIV tal-2021, b'mod speċifiku l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta waħda jilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu, stante illi ż-żieda fil-kera baqgħet limitata għal massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq, b'dana illi l-ammont tal-kera baqa' ferm baxx u 'l bogħod minn dak illi r-rikorrent jista' jikseb fis-suq miftuħ;

57. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Joseph Mary Duca vs Reno Farrugia et***[20]:

> *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 jipprovdi 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;*

[20] 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.

58. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, illi din il-Qorti taqbel miegħu *in toto*, f'dak illi jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent illi ż-żieda hija limitata għal 2% tal-valur tal-proprjeta', din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrent illi l-Att XXIV tal-2021 xorta waħda rrenda l-Kap 69 leżiv għad-drittijiet fundamentali tiegħu;

59. 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 sa mill-2006. 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;

60. 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.*

61. 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***[21]

> *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.*

62. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet 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 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 *qua* proprjetarju;

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

63. 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-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem

64. Fl-ewwel talba tiegħu fir-rikors promotur, ir-rikorrent jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi qed jiġu vjolati, *inter alia*, id-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jgħid:

> *It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f' din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status ieħor.*

65. Madanakollu, ir-rikorrent imbagħad jonqos milli: (a) jelabora dwar kif qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu protetti mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea; (b) iressaq xi prova illi turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnu impunjata, persuni oħra fl-istess sitwazzjoni bħalu ġew trattati differenti minnu; u (c) iressaq sottomissjonijiet illi jistgħu jiċċaraw aħjar il-pożizzjoni tiegħu fir-rigward tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea fin-

nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Saħansitra lanqas jorbot l-allegat ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi elenkati fl-Artikolu 14;

66. Konsegwentement, **din il-Qorti ma tistax issib leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**.

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

67. 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;

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

69. L-Avukat tal-Istat, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, jissottometti illi r-rikorrent ma jistax jilmenta minn leżjoni ta' drittijiet fundamentali qabel sar proprjetarju tal-fond mertu tal-kawża fis-sena 2004, u dan stante illi huwa akkwista l-fond b'titolu ta' legat, u mhux bħala eredi universali ta' żitu Maria Assunta Abela. Filwaqt illi din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, din il-Qorti tinnota wkoll illi r-rikorrent effettivament qiegħed jitlob kumpens għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu mis-sena 2006 'il quddiem, hekk kif jirriżulta kemm mit-talba tiegħu għal ħatra ta' Perit Tekniku[22], kif ukoll min-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[23];

70. In oltre, hekk kif ġia ġie diskuss aktar 'il fuq f'din is-sentenza, m'huwiex dovut lir-rikorrenti kumpens għall-perjodu wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

[22] Vide verbal tas-seduta tas-17 ta' Ġunju 2022, a fol 27 tal-proċess
[23] Vide kalkoli a fol 135 tal-proċess

71. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tagħti kumpens għall-perjodu bejn **is-sena 2006 u s-sena 2021**;

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

73. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[24], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 2006 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€) Globali**
2006	2010	€ 2,274
2011	2015	€ 2,242
2016	2020	€ 3,056
2021	-	€ 4,019
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 41,879**

[24] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 83 *et seq* tal-proċess.

74. 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***[25], qalet illi:

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

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

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;

75. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrent tul is-snin, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti in atti[26] s-segwenti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
2006	2009	LM30 / € 70
2010	2021	€ 185
	Total	**€ 2,500**

76. 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-

[26] Vide **Dok G** anness mal-affidavit tar-rikorrent, a fol 44 *et seq* tal-proċess

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)]

77. 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***[27]:

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

[27] 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)

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).

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***[28] 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***[29], 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*

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

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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrent mis-sena 2006 sas-sena 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 2,500</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 41,879</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 41,879 – **30% għall-interess ġenerali** = € 29,315.30
€ 29,315.30 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 23,452.24
€ 23,452.24 - **€ 2,500 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 20,952.24</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **għoxrin elf, disa' mija u tnejn u ħamsin Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€ 20,952.24)**;

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;

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

E. <u>Eċċezzjonijiet sollevati mill-Intimat Jimmy Abela</u>

80. It-tliet eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Jimmy Abela effettivament kollha jagħmlu referenza għall-istess punt, u cioe illi kull m'għamel l-intimat Abela kien illi ottempora ruħu mal-Liġijiet viġenti, u għaldaqstant la tista tiġi attribwita ħtija jew nuqqas lilu, u lanqas jista' jiġi kkonsidrat illi kkontribwixxa għal xi allegat vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent;

81. Din il-Qorti taqbel mal-intimat Abela f'dan ir-rigward. Dan tenut kont ta' dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[30]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew*

[30] 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

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.

82. Għaldaqstant, minkejja illi din il-Qorti sabet illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti mhix tal-fehma illi l-intimat Abela għandu jiġi ordnat iħallas xi kumpens lir-rikorrent, u/jew ibati xi spejjeż tal-kawża odjerna.

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

83. 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;

84. <u>Madanakollu</u>, 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-Artiklu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

85. 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, bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba** tar-rikorrent, u tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, **limitatament sa Mejju 2021**. Mill-kumplament, **tiċħad** l-istess talba tar-rikorrent in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) **Tilqa' *in parte* t-tieni talba** tar-rikorrent u tiddikjara illi l-provvedimenti tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-kera kkawżaw leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent fir-rigward tal-kirja tal-fond in kwestjoni fil-konfront tal-konvenut, **limitatament sa Mejju 2021**. Mill-kumplament, **tiċħad** l-istess talba tar-rikorrent in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u għall-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tal-2021;

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrent, u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa repsonsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorent minħabba l-leżjoni suriferita;

(iv) **Tilqa' r-raba' talba**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **għoxrin elf, disa' mija u tnejn u ħamsin Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€ 20,952.24)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **erbat elef Ewro (€ 4,000)**;

(v) **<u>Tilqa’ l-ħames talba</u>**, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat, bl-imgħax legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

(vi) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Abela 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