PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **434/2022 AD**

JOSEPH PISANI (KI 622142M)

VS

SVITLANA VASYLIVNA FENECH (KI 48718L)
AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, għoxrin (20) t'Ottubru 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-dsatax (19) t'Awwissu 2022, l-attur **Joseph Pisani** ippremetta:

   a. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond dekontrollat **256/1, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa** li nkera bi skrittura tal-1 ta' Settembru 1993 lill-mejjet zewg l-intimata Fenech, ossia Gaetano Fenech bil-kera ta' Lm150.00c fis-sena skond **"Dokument A"** hawn anness, mill-mejta ommu Mary Pisani, u llum ghandu kera ta' €652.78c;*

   b. *Illi r-rikorrenti akkwista l-istess fond flimkien ma' hutu per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghhom Anthony u Mary Pisani li mietu fit-18 ta' Dicembru 1979 u fis-17 ta' Awwissu 2003 rispettivament;*

   c. *Illi l-wirt taghhom ddevolva permezz ta' testment tal-15 ta' Frar 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, **"Dokument B"** hawn anness;*

   d. *Illi b'zewg kuntratti tas-17 ta' Marzu 2020 u 19 ta' Mejju 2022 fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut, ir-rikorrenti akkwista sehem hutu ossia Fulda armla minn huh Louis Pisani, u minghand Albert Debono, l-armel t'ohtu mejta Marion Debono, li kopji taghhom qed jigi hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument C u D"**;*

   e. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat skond ma jirrizulta mid-**"Dokument E"** hawn anness u jgib in-numru 4872/1971 u ilu hekk dekontrollat mit-30 ta' Lulju 1971;*

   f. *Illi l-lokazzjoni odjerna kellha tigi terminata fl-**14 ta' Settembru 1994** imma minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati u l-mejjet zewgha baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni taht titolu*

ta' kera rivedibbli darba kull hmistax-il sena skond ir-rata ta' inflazzjoni izda qatt aktar mid-doppju;

g. *Illi tul iz-zmien u ai termini tal-Ligi, wkoll bl-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera fuq msemmija giet awmentata imma mhux skond is-suq u mhux skond il-ftehim kif pattwit bejn il-partijiet, tant illi l-konjugi Role' baqghu jabitaw fil-fond in kwistjoni sa llum u jhallsu biss €600 fis-sena;*

h. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati inkwilini kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju;*

i. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-inkwilini ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

j. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tieghu, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet;*

k. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ.* – ***Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino***

vs. Italy, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)*;*

l. *Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, ġja la darba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimat Avukat Generali għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferta;*

m. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa ntitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 –* ***Vide. Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Generali et, Kost 29/04/2016 Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.***

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

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Svitlana Vasylivna Fenech (K.I. 48718L) ghall-fond 256/1, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Masra, u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-*

proprjeta' tieghu minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni, wkoll ai termini tal-Ligi;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi;*

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mil-llum sad-data tal-effettiv pagament;*

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (28) t'Ottubru 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 sitta (6) t'Ottubru 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fond 256/1 Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa;*

b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent irid iġib prova li l-kirja in kwistjoni f'dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

c. *Illi mingħajr preġudiżżju għas-suespost il-kirja saret bi ftehim fl-14 ta' Settembru 1993 fejn ir-rikorrent rabat lilu nnifsu illi jista biss jiżgumbra lil ċertu Gaetan Fenech skont il-kundizzjonijiet tal-ftehim u għaldaqstant għandu jipprevali l-prinċipju ta' pacta sunt servanda;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju u f'każ li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli l-ftehim tal-kera sar b'konsapevolezza tar-reġim legali li kien applikabbli taħt l-Att XXIII tal-1979 u għaldaqstant anke hawn għandu jipprevali l-prinċipju ta' pacta sunt servanda;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

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

g. *Illi r-rikorrent m'għandux raġun iqajjem l-artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, stante illi dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk, dan l-artikolu tat-Trattat ma*

jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali', kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3 (3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta;

h. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol jew tal-Kostituzzjoni dan il-ksur jista' jissustixxi biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, cioè, l-1 ta' Awwissu, 2018

Bl-ispejjeż;

6. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata dsatax (19) t'Ottubru 2022, l-intimata **<u>Svitlana Vasylivna Fenech</u>** eċċepiet:

   a. *Illi it-talbiet rikorrenti ma jistħoqqilhomx jintlaqgħu safejn jolqtu lill-intimata Svitlana Vasylivna Fenech u dan għar-raġunijiet li ġejjin;*

   b. *Illi qabel xejn, ir-Rikorrent fir-rikors promotur tiegħu u t-talbiet kif hemm imfasslin kompletament jonqos milli jqis l-emendi li daħlu fis-seħħ reċentament iżda qabel l-intavolament tar-rikors promotur, li ġabu magħhom tibdil sostanzjali fir-relazzjoni bejn sid il-kera u kerrej, u d-drittijiet ta' sid il-kera li jitlob stħarriġ tal-qagħda finanzjarja tal-kerrej bis-saħħa ta' test tal-mezzi legalment regolat, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond minki, u żieda fil-kera, marbutin b'titolu ta' kirja msejħa protetta li jindirizzaw uħud mill-lanjanzi tal-Rikorrent — għaldaqstant l-ewwel talba kif hemm dedotta ma tissussistix kontra l-Intimata;*

   c. *Illi in oltre, stante li r-Rikorrent ma eżawriex ir-rimedji ordinarji kollha qabel ressaq il-lanjanzi tiegħu quddiem din il-Qorti residwali ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, din il-Qorti ma tistax minn jeddha teżamina jekk tassew hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet reklamati għaliex*

illum, il-liġijiet imorru oltre l-istess liġijiet ta' nhar l-intavolament ta' dawn il-proċeduri;

d. *Illi għajr l-ewwel talba rikorrenti, il-bqija tat-talbiet jolqtu biss l-intimat Avukat tal-Istat u għalhekk l-Intimata ma hiex se tqajjem eċċezzjonijiet dwarhom;*

Għaldaqstant, twieġeb l-intimata illi din il-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talbiet rikorrenti safejn jolqtu lilha;

Bl-ispejjeż;

7. Waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) t'Ottubru 2022, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors, u dan b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba, u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa (7) ta' Diċembru 2022, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Jannar 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Joseph Pisani** datat dsatax (19) t'Awwissu 2022 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) l-affidavit ta' Joseph Pisani mmarkat **Dok JP1** a fol 5-6 tal-proċess; (b) skrittura ta' lokazzjoni tal-1 ta' Settembru 1993 (**Dok A** a fol 7 tal-proċess); (c) testment tal-15 ta' Frar 1971 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (**Dok B** a fol 8 *et seq* tal-proċess); (d) kuntratt tas-17 ta' Marzu 2020 fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut (**Dok C** a fol 12 *et seq* tal-proċess); (e) kuntratt tad-19 ta' Mejju 2022 pubblikat fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut (**Dok D**

a fol 17 *et seq* tal-proċess); (f) ċertifikat ta' dekontroll (**Dok E** a fol 23-24 tal-proċess); (g) estratt mir-Reġistru Elettorali (**Dok F** a fol 25 tal-proċess);

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

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenuta **Svitlana Vasylivna Fenech** datata dsatax (19) t'Ottubru 2022;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) t'Ottubru 2022, illi permezz tiegħu inħatar il-**Perit Dr Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Svitlana Vasylivna Fenech**, prodotta mir-rikorrent waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Jannar 2023[1];

14. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 44 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa (7) ta' Diċembru 2022 u debitament maħluf minnu stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-għaxra (10) ta' Jannar 2023;

15. Rat l-affidavit tal-intimata **Svitlana Vasylivna Fenech** immarkat **Dok SVF** a fol 85 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe (a) kopja tal-estratt miċ-ċertifikat taż-żwieġ immarkat **Dok SVF1** a fol 86 tal-proċess; (b) kopja tal-estratt miċ-ċertifikat tal-mewt ta' Gaetano Fenech immarkat **Dok SVF2** a fol 87 tal-proċess; (c) kopja tal-ktieb tal-kera mmarkat **Dok SVF3** a fol 88 *et seq* tal-proċess;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrent **Joseph Pisani** datata tlieta u għoxrin (23) ta' Ġunju 2023, a fol 105 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-**Avukat tal-Istat** datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju 2023, a fol 113 *et seq* tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 39 *et seq* tal-proċess

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali ta' **Svitlana Vasylivna Fenech** datata tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju 2023, a fol 121 *et seq* tal-proċess;

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Titolu għall-Fond in Kwestjoni</u>

21. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi għandha tinġab prova tat-titolu tar-rikorrent għall-fond in kwestjoni;

22. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti illi *"l-esponent mhux ser ikompli jinsisti fuq din l-eċċezzjoni iżda l-esponent jenfasizza illi r-rikorrenti kellu biss terz tal-fond bejn is-sena 1994 u 2018"*[2];

23. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis din l-eċċezzjoni bħala sorvolata, u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha. Dwar is-sehem illi kellu r-rikorrent mill-fond in kwestjoni għall-perjodu illi għalih qiegħed jitlob kumpens, din il-Qorti sejra tipprovdi aktar 'il quddiem.

B. <u>Prova ta' Kirja Protetta u l-Prinċipju ta' *Pacta Sunt Servanda*</u>

24. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova li l-kirja hija mħarsa mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li peress illi l-kirja saret bi ftehim fl-14 ta' Settembru 1993, ir-rikorrent rabat lilu nnifsu bil-kundizzjonijiet tal-ftehim, b'dana illi għandu jipprevali l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*;

[2] Vide para 6 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 113 tal-proċess

25. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrent ġab prova illi l-fond mertu tal-kawża huwa fond dekontrollat[3]. Għaldaqstant, fit-termini tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa l-Kap 158 illi japplika għall-każ odjern, bħala l-fond illi jirregola kirjiet ta' fondi dekontrollati;

26. Fit-tieni lok, huwa minnu illi r-rikorrent daħal fi ftehim lokatizju ma' Gaetan Fenech nhar l-ewwel (1) ta' Settembru 1993[4]; madanakollu, ħarsa lejn dan il-ftehim turi illi t-termini u kundizzjonijiet kontenuti fih huma identiċi għat-termini u kundizzjonijiet imposti mil-liġi. Dan peress illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 jistabbilixxi illi sid il-kera ta' dar t'abitazzjoni ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief jekk, meta tintemm il-kirja, juri għas-sodisfazzjoni tal-Bord illi matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovuta minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dakinhar li sid il-kera jitlob il-ħlas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax ikun xort'oħra naqas milli jħares il-kundizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala residenza ordinarja tiegħu. Għaldaqstant, meta fil-ftehim suriferit ġie dikjarat illi, *"Il-lokatur qed jintrabat unilateralment li iġedded il-lokazzjoni annwalment basta li l-inkwilin ma jaqlgħax* (sic) *inkwiet u m'ajkunx* (sic) *morus fil-ħlas ta' għalinqas żewġ trimestri, li fl-jema* (sic) *kas il-lokatur ikun jistgħa* (sic) *jiżgombra l-inkwilin"*, il-lokatur, fil-fehma ta' din il-Qorti, teknikament ma kienx qiegħed jagħmel dan b'mod assolutament volontarju, stante illi kienet il-liġi illi imponiet dawn il-kundizzjonijiet fuq kirjiet ta' fondi dekontrollati. Konsegwentement, meta tniżżlu dawn il-kundizzjonijiet fil-ftehim lokatizju, dan sar in osservanza tal-liġijiet viġenti, u mhux per piena volonta' tal-proprjetarja tal-fond f'dak iż-żmien;

27. Għaldaqstant, din il-Qorti hija sodisfatta illi l-kirja mertu ta' din il-kawża hija waħda protetta mill-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan stante illi minkejja illi t-termini u kundizzjonijiet tal-kirja ġew redatti fi skrittura, l-istess termini u kundizzjonijiet ma kinux termini u kundizzjonijiet dipendenti

---

[3] Vide **Dok E** anness mar-rikors promotur, a fol 23-24 tal-proċess
[4] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 7 tal-proċess

mill-volonta' tal-partijiet infushom, iżda imposti fuqhom mill-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

28. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fit-tieni u tielet paragrafi tar-risposta tiegħu.

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

29. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta 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:*
> *[...]*

30. L-Avukat tal-Istat, fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi illi fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

31. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***Flavia Borg Bonaci et vs Avukat Ġenerali***[5], illi wkoll kienet tirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158:

> *Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta għalkemm lir-rikorrent ma tneħħilux kull dritt tiegħu bħala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta', għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta' tagħhom.*
>
> *F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ* **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et** *deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk –*
>
> > *"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat (art. 37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li:-*
> >
> > *"...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 obligatorju ... ..."*
> >
> > *38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett*

[5] Rik Nru 62/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 13 ta' Jannar 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta' "ta' kull xorta" mobbli u immobbli.

39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de factor, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt illi hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-proprjeta' tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-artikolu 5 tal-Kap 15 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

32. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[6], illi, għalkemm ma kinitx sentenza illi tirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158, xorta waħda ġew elenkati fiha prinċipji illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

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

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet ***Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

33. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrent ma ġiex kompletament żvestit jew spussessat minn kull dritt illi huwa kellu (u għad għandu) fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huwa ġie ipprivat mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, b'dana illi huwa tilef l-interess u dritt tiegħu qua proprjetarju fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimata Fenech u żewġha bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

34. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu kif imħares mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

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

35. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

> *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.*

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

[7] 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).

37. 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-sidien.

38. 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).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, u l-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

39. 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*

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

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 eċċepit mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness,* u jissalvagwardja d-dinjita' ta' inkwilini b'mezzi limitati. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

40. 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. 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]

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,*

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

> *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***[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*** suċitata, *"[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."*;

[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)

41. 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.*

42. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda per konsegwenza tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 5 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu ma kellhomx kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setax xi darba r-rikorrent jieħu lura l-proprjeta' illi tagħha huwa proprjetarju, u dan minkejja illi kien ġie redatt bejn l-antekawża tar-rikorrent, cioe omm ir-rikorrent, u l-inkwilini ftehim lokatizju, f'liema ftehim it-termini u kundizzjonijiet kienu motivati mid-dettami tal-liġi stess, u mhux mill-piena volonta' tal-proprjetarji;

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

43. Inoltre, minkejja illi huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, liema Att kellu effett fuq il-kirja in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[13]:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*
>
> *Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ* Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

44. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[14], fejn ġie ritenut illi:

---

[13] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

[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)

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.

45. 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

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

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

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba 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.

46. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent bħala proprjetarju. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **<u>mhux permissibbli</u>**;

47. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrent **<u>sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

E. <u>Ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrent permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158</u>

48. Fil-paragrafu numru tmienja (8) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi kwalsiasi ksur ta' drittijiet fundamentali seta' biss jissustixxi sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

49. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

50. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[16]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

[16] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:

> *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV

> *tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u bizzejjed.*

51. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[17], fejn ġie dikjarat:

> *16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]*

52. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent kellu rimedju illi permezz tiegħu seta' jitlob reviżjoni tal-kera, bħalma kellu wkoll il-possibilta' illi jitlob illi l-fond jiġi vakat mill-intimata Fenech. Għaldaqstant, din il-Qorti **<u>taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu, fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu jsostni illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrent il-possibilta' illi jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-porpjeta', kif ukoll il-possibilta' li jieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tiegħu</u>**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrent stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tiegħu, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu minn Awwissu 2018 'il quddiem;

53. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent fil-preżent, iżda r-rikorrent qiegħed jilmenta wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu sa

[17] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

mill-1987[18]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, 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 u tal-antekawża tiegħu qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

54. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[19], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

55. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *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-*

[18] Vide para 8 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, a fol 108 tal-proċess
[19] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

azzjoni r-rikorrent ma kellhux 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.

56. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrent illum il-ġurnata għandu għad-disposizzjoni tiegħu diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrent, illi ilu jġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għal deċenni sħaħ, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, huwa ma kellux rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

57. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrent ngħata dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tiegħu fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrent ma kellu l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-**

<u>Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrent sa minn Awwissu 2018</u>, u konsegwentement <u>issib illi r-rikorrent sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u> **<u>limitatament s'Awwissu 2018</u>**.

F. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni</u>

58. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 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;

59. Dwar il-**<u>perjodu ta' żmien</u>** illi għalih sejjer jingħata kumpens, din il-Qorti tikkonsidra illi:

   a. Il-fond ġie mikri lill-intimata Fenech u żewġha f'Settembru 1993. Għaldaqstant żgur illi mhux dovut kumpens għal kwalsiasi perjodu qabel din id-data;

   b. Lanqas għandu jkun dovut kumpens għall-ewwel sena ta' kera, stante illi anke jekk it-termini u kundizzjonijiet li kellhom jirregolaw il-kirja ma kinux termini u kundizzjonijiet strettament stabbiliti minn omm ir-rikorrent, dan ma jfissirx illi l-ewwel perjodu qabel kellha tiġi awtomatikament imġedda l-kirja ma kienx bil-ben volonta' t'omm ir-rikorrent. Għaldaqstant, **<u>din il-Qorti sejra takkorad kumpens għall-perjodu minn Settembru 1994 'il quddiem</u>**;

   c. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhux dovut kumpens lir-rikorrent **<u>minn Awwissu 2018 'il quddiem</u>**;

d. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[20], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[21], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[22], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[23]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[24] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[25], ir-rikorrent huwa wkoll entitolat għal kumpens għall-perjodu illi fih kienet proprjetarja u użufruttwarja tal-fond mertu tal-kawża ommu Mary Pisani, cioe minn Settembru 1994 s'Awwissu 2003; **madanakollu**, din il-Qorti rat illi r-rikorrent kien biss wieħed minn tliet eredi tal-ġenituri tiegħu, u kien biss fis-17 ta' Marzu 2020[26] u fid-19 ta' Mejju 2022[27] illi huwa akkwista ż-żewġ terzi (2/3) l-oħra illi kienu jappartjenu lill-eredi l-oħra sabiex finalment sar proprjetarju tal-fond merrtu tal-kawża fl-intier tiegħu. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi r-rikorrent għandu dritt biss għal **terz (1/3) tal-kumpens dovut fuq il-fond fl-intier tiegħu għall-perjodu bejn Settembru 1994 u Awwissu 2018**. Dan sabiex il-kumpens ikun jirrifletti s-sehem illi kellu r-rikorrent mill-proprjeta' mertu tal-kawża tul dan il-perjodu;

60. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[28], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **mija u ħamsin elf Ewro (€ 150,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn l-1995 u 2018 kien kif isegwi:

---

[20] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[21] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[22] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[23] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[24] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[25] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[26] Vide **Dok C** anness mar-rikors promotur, a fol 12 *et seq* tal-proċess
[27] Vide **Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 17 *et seq* tal-proċess
[28] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 44 *et seq* tal-proċess

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1995	1996	€786
1997	2001	€1,404
2002	2006	€1,879
2007	2011	€2,964
2012	2016	€2,816
2017	2018	€4,066
	Total	**€55,019**
	Ammont Globali illi kellu jiġi Perċepit mir-Rikorrent	**€ 18,339.67**

61. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[29], 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).*

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

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

62. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-partijiet iddikjaraw illi ma kienx hemm il-ħtieġa illi jeskutu lill-Perit Tekniku[30]. Tenut kont ta' dan, u in konsiderazzjoni wkoll tal-fatt illi ma tressqet l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, 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;

63. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita tul is-snin, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera esebiti mill-intimata Fenech a fol 89 *et seq* tal-proċess is-segwenti:

[30] Vide verbal tas-seduta tas-16 ta' Frar 2023 a fol 79 tal-proċess

Mis-Sena	Sas-Sena	Kera Annwali Perċepita (€)
14 ta' Settembru 1994	16 ta' Settembru 2008	LM150 / €349.50
17 ta' Settembru 2008	16 ta' Settembru 2013	€582.36
17 ta' Settembru 2013	15 ta' Settembru 2016	€634.92
16 ta' Settembru 2016	Awwissu 2018	€652.80
	TOTAL	**€ 11,015.16**
	Ammont Globali illi ġie perċepit mir-Rikorrent	**€3,671.72**

64. 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)]

65. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha 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***[31]:

> *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,*

[31] 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)

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).*

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"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."*;

66. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrent bejn l-1994 u l-2018 kien fl-ammont ta' **<u>€ 3,671.72</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **<u>€ 18,339.67</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€18,339.67 – **30% għall-interess ġenerali** = €12,837.77
€12,837.77 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €10,270.22
€10,270.22 – **€3,671.72 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€6,598.50</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sitt elef, ħames mija u tmienja u disgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€ 6,598.50)**;

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

67. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€2,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrent, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u l-fatt illi għall-perjodu kollu illi għalih ngħata kumpens, ir-rikorrent kien proprjetarju biss ta' terz (1/3) indiviż tal-proprjeta' tiegħu;

68. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimata Fenech ma taħtix għall-fatt illi r-rikorrent sofra leżjoni għad-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat. Dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[32]:

> *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*

[32] 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

l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

69. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu 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;

70. Madanakollu, in konsiderazzjoni tal-fatt illi t-talba tar-rikorrent għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrent ma kienx entitolat għal kumpens, u cioe mill-1987 sal-1994, u minn Awwissu 2018 'il quddiem, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż relatati mar-Rapport tal-Perit Tekniku jitħallsu kwart (1/4) mir-rikorrent, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat. Dan stante illi l-Perit Tekniku għamel eżerċizzju illi effettivament kien irrelevanti għall-każ odjern, u din il-Qorti mhix tal-fehma għalhekk illi l-Avukat tal-Istat għandu jbati waħdu l-ispejjeż kollha marbuta mal-ħatra tal-Perit Tekniku.

Decide

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

i. **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent, bl-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-

Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, ingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Svitlana Vasylivna Fenech (K.I. 48718L) għall-fond 256/1, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, u ġie reż impossibli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tiegħu minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), **limitatament s'Awwissu 2018**, u b'hekk ir-rikorrent għandu jingħata rimedju adegwat;

ii. **Tilqa' t-tieni talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent **qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018,** b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009. Dan talli ma nżammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma kinitx tirrifletti s-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

iii. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef, ħames mija u tmienja u disgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€ 6,598.50)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€ 2,000)**;

iv. **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

v. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Fenech in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-Rapport tal-Perit Tekniku illi għandhom jiġu sopportati in kwantu kwart (1/4) mir-rikorrent u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur