FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, l-Erbgħa, 29 ta' Novembru, 2023

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 476/2021 ISB

Antoine Muscat (K.I. nru. 534459M) u Marie Scicluna (K.I. nru. 546957M)

Vs

L-Avukat tal-Istat; u

Pauline Degiorgio (K.I. nru. 429652M) u Maria Dolores Degiorgio (K.I. nru. 104655M), għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Antoine Muscat et**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fond 159, Sammat Street, Tarxien, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

2. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*

4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

5. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Ir-rikorrenti huma flimkien is-sidien tal-proprjetà ossia l-fond 159, Sammat Street, Tarxien. (Dok. 'A'-'F')*

2. *L-inkwilini aħwa Degiorgio ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi għalhekk l-intimati baqgħu jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallsu biss kera ta' €45 kull tlett xhur, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera*

baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi iġġib fis-suq miftuħ.

4. *Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimati aħwa Degorgio li jibqgħu jgħixu fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit.*

5. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

6. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

7. *Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante illi ġew privata, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 3 sa 49);

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Lulju 2021 permezz ta' liema, din il-kawża ġiet appuntata għat-30 ta' Settembru 2021 fil-11:30a.m.

Rat ir-**risposta** tal-intimat **Avukat tal-Istat** intavolata fit-2 ta' Awwissu 2021 (fol 52) li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi per konsegwenza tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu tal-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fond 159, Sammat Street, Tarxien bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal Konvenzjoni Ewropea.

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad illi xi wħud mid-dokumenti mehmuża mar-rikors promotur, ossija id-Dokument B u d-Dokument E, jirreferu għall-fond 158, Sammat Street, Tarxien u mhux għall-fond 159 tal-istess triq li permezz tar-rikors tagħhom ir-rikorrenti jippretendu li huma s-sidien tiegħu. Għalhekk ir-rikorrenit għandhom jikkjarifikaw dan il-punt.*

2. *Illi preliminarjament ukoll, għandhom jiġu ndikati b'mod speċifiku l-artikoli tal-Atti leġislattivi li skond ir-rikorrenti qed jiksrulhom d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija.*

3. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin :-*

4. *Illi fl-ewwel talba tagħhom ir-rikorrenti jallegaw ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Din it-talba tar-rikorrenti hija improponibbli għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti jirrileva wkoll li skond il-proviso tal-istess artikolu l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli.*

Riċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza ***Aquilina v. Malta****, deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) ikkunsidrat illi:*

"The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent."

Sewwasew fil-każ odjern il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta'

natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif din id-dispżizzjonijiet ta' din il-liġi jistgħu jitqiesu li jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

6. *Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.*

7. *Illi inoltre, bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) b'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli.*

8. *Illi barra minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Aktar u aktar fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.*

9. *Illi rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li mir-rikors promotur ma jidhirx li r-rikorrenti qatt ikkontestat l-ammont ta' kera li kienet tirċievi, u barra minn hekk, ir-rikorrenti ħalliet ħafna snin jgħaddu sakemm infetħu dawn il-proċeduri. It-trapass*

ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassitha aggravata u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt.

10. *Illi minn dan kollu jsegwi li fiċ-ċirkostanzi odjerni ma hemm l-ebda vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqha.*

11. *Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi għalhekk li t-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu.*

12. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq imtenni, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex dan l-artikolu jindirizza biss lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux l-organi ġudizzjarji tal-Istati Partijiet. Kemm hu hekk dan l-artikolu tal-Konvenzjoni ma jiffurmax parti mil-liġijiet ta' Malta għaliex mhuwiex inkluż fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-bniedem u Libertajiet Fundamentali" kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skond l-artikolu 3(3) tal-Kap 304 tal-Liġijiet ta' Malta.*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-risposta tal-intimati **Pauline Degiorgio** u **Maria Dolores Degiorgio** intavolata fit-12 ta' Awwissu 2021 (fol 56) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Illi preliminarjament l-initimati jeċċepixxu illi huma mhumiex il-legittimi kuntraditturi fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxu illi ir-rikorrenti naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;*

4. *Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;*

5. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-każ odjern;*

6. *Illi bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta'*

propjeta mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;

7. *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

8. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021 (fol 59) u li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1 ta' Jannar 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021, ir-rikorrenti ppreżentaw nota (fol 60) li permezz tagħha ppreżentaw affidavit tar-rikorrent Anthony Muscat (fol 61 sa fol 63). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrent li salv għar-rapport peritali r-rikorrenti ma kellhomx aktar provi xi jressqu.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti maħluf fl-10 ta' Marzu 2022 (fol 72 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2022, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjara li kien qiegħed jirrimetti ruħu għar-rapport peritali.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li ma kienx qed jinsisti għall-eskussjoni tal-Perit anke fid-dawl tal-fatt illi kien qed jgħarraf lill-Qorti illi l-partijiet qegħdin jieħdu miżuri opportuni sabiex il-ħsarat riskontrati mill-Perit fil-fond in kwistjoni waqt l-

aċċess tagħha jiġu trattati. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tal-istess difensur tar-rikorrenti fis-sens illi fir-riċerki preżentati mar-rikors promotur il-provenzjenza tirreferi għal proprjetà waħda u ċjoè dik li llum għandha n-numru 159, Triq Sammat, Ħal Tarxien għalkemm f'xi dokumenti hemm referenza għan-numru ta' qabel, 158.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023, xehed in kontoeżami r-rikorrent Antoine Muscat. Rat ukoll li d-difensuri tal-partijiet qablu illi minkejja illi l-fond in kwistjoni ġieli ssemma bin-numru 158, b'danakollu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jġib in-numru uffiċjali 159.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-17 ta' Frar 2023, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ddikjarat il-provi tal-istess partijiet magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Lulju 2023, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrent Antoine Muscat, permezz tal-affidavit tiegħu u ta' numru ta' dokumenti ppreżentati spjega l-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-vertenza u ċjoè l-fond **159, Triq Sammat, Ħal Tarxien**, li kienet oriġinarjament tappartjeni lil missier ir-rikorrenti Amadeo Muscat.

Jispjega li missieru, Amadeo Muscat, kien xtara l-proprjetà *de quo* fl-1951 u kien ta b'kera lil missier l-intimati, Degiorgio. Jgħid li missieru miet fl-1974 u ommu Lucrezia sive Grace Muscat kompliet tikri d-dar lill-istess familja bl-istess ammont ta' kera u kundizzjonijiet. Jispjega li ommu kienet it-tieni mara ta' missieru wara li dan kien romol fl-Istati Uniti. Jgħid li mill-ewwel żwieġ twieldet oħtu Giovanna sive Joan u mit-tieni żwieġ twieldu hu u oħtu Marie, li t-tnejn huma rikorrenti f'din il-kawża.

Jirriżulta li permezz ta' testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel tal-21 ta' Diċembru 1962, missieru nnomina lit-tlett uliedu u lil omm ir-rikorrenti bħala eredi universali tiegħu u permezz ta' testment ieħor tat-3 ta' April 1970, missieru ħalla b'titolu ta' legat lil omm ir-rikorrenti l-użufrutt tal-ġeneralità tal-beni tiegħu. Jispjega li ommu mietet fl-4 ta' Awwissu 1974 u l-eredità tagħha kienet regolata mill-istess

testment tal-1962 fejn innominat lilu u lil oħtu Marie bħala eredi universali tagħha. Jgħid li għalhekk illum oħtu Marie u hu għandhom sehem ta' tlieta minn tmienja ($^{3}/_{8}$) kull wieħed mill-proprjetà *de quo* mentri il-kwart ($^{1}/_{4}$) l-ieħor jappartjeni lill-oħthom Joan.

Jispjega li meta miet missieru, ommu sabet ruħha f'diffikultajiet finanzjarji kbar minħabba diżgwid bejnha u oħthom Joan dwar il-qsim tal-wirt, b'riżultat ta' liema ġew friżati l-assi kollha, u b'konsegwenza ta' dan ma setgħetx lanqas tbiegħ proprjetà. Jgħid li ommu setgħet biss tipprovdi għall-għixien tagħhom mill-imgħax fuq l-investimenti ta' missieru li kienu ħadu daqqa kbira minħabba l-iżvalutar tal-Lira Sterlina. Jispjega li ommu u Joan kienu finalment waslu għall-ftehim fis-sena 1989.

Jgħid li fis-sena 1975, Degorgio kien insista m'ommhom li ser ikollha tibdel is-soqfa tal-proprjetà *de quo* għax kienu perikolużu. Jispjega li ommu kellha inkwiet kbir u Degorgio saħansitra kien għamel rapport mal-Pulizija li ssarraf fi proċeduri kriminali u ommu kellha tissellef flus mingħand qrabatha sabiex jinbidlu tali soqfa. Jgħid li f'dak iż-żmien il-kera kienet żdiedet għal erbgħa u tmenin Lira Maltin (Lm84) fis-sena u baqgħet hekk sa madwar għaxar snin ilu. Jispjega li f'dak iż-żmien il-kera kienet bdiet titħallas mill-intimata Pauline Degorgio fl-ammont ta' mija u tmenin Ewro (€180) fis-sena u jgħid li għadha tippretendi li tħallas l-istess kera sal-lum.

Jispjega li s-sitwazzjoni fejn l-inkwilini jċemplu u jitolbuh il-ħlas għall-manutenzjoni tal-proprjetà baqgħet għaddejja u wara l-1997, meta mietet ommu, kienu bdew iċemplu lilu. Jispjega li wara li mietu l-inkwilini oriġinali fid-dar kienet baqgħet tgħix Pauline Degorgio u fil-bidu tad-disgħinijiet bdiet tgħix magħha fl-istess dar oħtha Maria Dolores Degorgio. Jgħid li madwar ħames (5) snin ilu Pauline Degorgio kienet talbet lill-oħtu sabiex jagħmlulha kamra tal-banju ġdida.

Jispjega li l-fond *de quo* mhuwiex dekontrollat u għalhekk kienet marbuta bil-liġi tal-*fair rent*.

Jgħid li fil-fehma tiegħu s-sitwazzjoni ojderna hija ksur tad-dritt fundamentali tagħhom li jgawdu l-proprjetà tagħhom mingħajr indħil jew li jirċievu kumpens adegwat għal dan l-indħil fid-drittijiet tagħhom. Jispjega kif fil-fehma tiegħu l-esperjenza tagħhom hija eżempju ċar ta' kif sidien qegħdin iġorru piż sproporzjonat u eċċessiv.

Mistoqsi in kontroeżami dwar it-tiswijiet u manutenzjoni li għamlu tul is-snin jgħid li ommu kienet bidlet is-saqaf minħabba li kien ikkundannat.

Jispjega li fis-snin ta' wara kienu mitluba jħallsu ta' xi xogħlijiet iżda ma jafx tali xogħlijiet sarux minħabba li ma baqgħux jidħlu fil-fond.

Jispjega li kieku setgħu jieħdu l-post lura fil-passat, ma kinux jieħduh biex jgħixu fih minħabba li fejn jgħixu kellhom.

Mistoqsi in ri-eżami jekk dan l-aħħar daħalx fil-post, jgħid li daħal waqt l-aċċess mal-Perit tal-Qorti. Jispjega li dakinhar irriżulta li l-post jinsab fi stat ta' abbandun. Jgħid li l-Perit innifisha kienet ikkummentat li s-saqaf ma saritlux manutenzjoni għal żmien u kien qed jidħol l-ilma li kien qed jagħmel ħsara lis-soqfa. Jgħid li minn dakinhar l-inkwilini talbu l-permess tagħhom sabiex iġibu l-permess mill-Housing sabiex il-post jiġi mantnut u ma sabux oġġezzjoni.

Mistoqsi min iħallas u min jirċievi l-kera, jgħid li normalment il-kera tmur għaliha oħtu u tħallasha waħda mill-aħwa Degorgio.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fl-10 ta' Marzu 2022 (fol 72 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport taghha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€1,170 fis-sena	€5,850 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,560 fis-sena	€7,800 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€2,340 fis-sena	€11,700 ta' ħames snin
2002 sa 2007	€3,588 fis-sena	€17,940 ta' ħames snin
2008 sa 2011	€3,888 fis-sena	€19,440 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,032 fis-sena	€20,160 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€5,760 fis-sena	€23,040 ta' erba' snin
2021	€7,200 fis-sena	€7,200 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u tlettax-il elf, mija u tletin Ewro (€113,130) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, in vista tal-każistika stabbilita f'dawn it-tip ta' każijiet illimita ruħu għal sottomissjonijiet dwar kumpens li għandhom jirċievu l-istess rikorrenti.

Jissottometti li skont ir-relazzjoni tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, fuq is-suq miftuħ, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera ta' mija u sebgħa u sebgħin elf, mitejn u tmienja u għoxrin Ewro (€177,228) mentri għall-istess perjodu (bejn l-1987 u l-2021) irċevew kera fl-ammont ta' sitt elef u mija u għoxrin Ewro (€6,120) u ċjoè diskrepanza ta' 'l fuq minn mija u sebgħin elf (€170,000) Ewro.

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentement b'għoxrin fil-mija (20%) sabiex iwassal għall-ammont ta' ħamsa u disgħin elf, tmien mija u għoxrin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€95,820.48) dovut bħala danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut vs Maria Stella Dimech et** jgħid li ż-żmien li jkun għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Radmilli vs Malta** u **Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat** jissottometti li jekk kemm -il darba l-proprjetà ġejja minn wirt wieħed għandu jieħu kumpens taż-żmien kollu li fih seħħet il-leżjoni u mhux biss minn meta jkun sar sid.

Fir-rigward ta' danni non-pekunjarju jgħid li din il-Qorti għandha tillikwida danni morali fl-ammont ta' sbatax il-elf Ewro (€17,000) li jissarrfu f'ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u dana skont is-

sentenza riċenti fl-ismijiet **Alex Bonnici vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Ottubru 2021.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-prova tat-titolu mhux qed jiġi kkontestat li r-rikorrenti huma sidien ta' sehem ta' tlieta minn tmienja ($^3/_8$) kull wieħed u lanqas mhu tiġi kkontestata li l-bieb 158 sar llum 159. Madanakollu, jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti li d-dokumenti kollha jirreferu għal fond bħala meżżanin mentri l-proprjetà li sar l-aċċess dwarha hija dar li għalkemm tinsab sovrastanti proprjetà ta' terzi xorta għandha pjan terran u b'hekk jista` jkun hemm dubju dwar jekk ir-rikorrenti humiex sidien tad-dar kollha in kwistjoni jew biċċiet minnha. Jissottometti li fir-rigward tar-reġim applikabbli, ma hemmx dubju li l-kirja hija waħda protetta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm-il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska vs Il-Polonja** isostni li interferenza mill-Istat hija permessibbli jekk kemm il-darba:

i. L-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista' jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-proprjetà fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li l-intimata Pace ma jistħoqqilhiex din il-

protezzjoni mogħtija lilha mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. B'żieda ma dan, isostni li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jpoġġi lir-rikorrenti f'pożizzjoni fejn ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u oltre minn hekk sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk kemm-il darba l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat.

Rigward il-kumpens isostni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Emanuela Camenzuli pro et noe vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, tnaqqas ammont mill-kumpens li jirrifletti x-xogħolijiet li jridu jsiru sabiex il-fond ikun jista' jinkera fuq is-suq miftuħ.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-intimati **Pauline u Maria Dolores Degiorgio** fis-sottomissjonijiet tagħhom isostnu li jekk ir-rikorrenti ħaqqhom kumpens, lanqas biss kellhom jinvolvu lilhom f'din il-kawża stante li huma dejjem aġixxew legalment u skont il-liġi u għalhekk ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni.

Isostnu li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u dana stante li ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera kienet waħda volontarja.

Jikkontendu li fi kwalunkwe każ m'għandhomx ibagħtu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u għalhekk m'għandhomx ibagħtu la spejjeż u lanqas danni.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat indika li hu sodisfatt mill-provi prodotti li r-rikorrenti verament għandhom titolu fuq is-sehem ta' tlieta minn tmienja ($^3/_8$) kull wieħed tal-fond *de quo* kif ukoll aċċetta li l-fond li fid-dokumenti huwa mniżżel bħala 158 Triq Sammat, Ħal Tarxien hu fil-fatt il-fond li attwalment iġib in-numru 159, Triq Sammat, Ħal Tarxien. Madanakollu, jesprimi dubju dwar il-fatt li l-fond huwa magħruf fid-dokumenti bħala mezzanin iżda fir-rapport peritali jirriżulta li huwa dar li għandha saħansitra ġnien fil-pjan terran.

Il-Qorti tosserva li mid-dokumenti esebiti jirriżulta li fl-14 ta' Novembru 1951, Amadeo Muscat, missier ir-rikorrenti, xtara l-utile dominju perpetwu tal-korp ta' bini konsistenti f'dar u t-terran bin-numri 157 u 159 fi Triq Sammat, Ħal Tarxien (are fol 9). Il-Qorti tinnota li fid-dokumenti sussegwenti ssir referenza għall-mezzanin bin-numru 158 u ma ssir l-ebda referenza oħra għad-dar u t-terran 157 u 159. Minkejja dan, ir-rikorrenti u l-intimati Degiogrio bl-ebda mod m'urew li mhux qed jaqblu li l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri hija l-istess waħda u ċjoè l-proprjetà li llum iġġib in-numru 159 fi Triq Sammat, Ħal Tarxien. Lanqas ma ġie b'xi mod kontradett li l-intimati Degiorgio u l-ġenituri tagħhom dejjem krew l-istess proprjetà mingħand ir-rikorrenti u l-ġenituri tagħhom u għalhekk din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-proprjetà in kwistjoni hija d-dar li ġġib in-numru 159, Triq Sammat, Ħal Tarxien u li l-istess rikorrenti għandhom titolu fuq l-istess dar.

Għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Eċċezzjoni rigward indikazzjoni eżatta tal-Artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qedgħin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Fit-tieni eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li r-rikorrenti għandhom jindikaw liema Artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, ma hemmx dubju f'moħħ il-Qorti li l-lanjanza tar-rikorrenti hija marbuta mal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap 69 flimkien mad-dispożizzjonijiet

relattivi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ntrodotti bl-Att X tal-2009, liema liġijiet jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-*quantum* tal-kera.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad din l-eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjoni li l-intimati Degiorgio mhux il-leġittimi kontraditturi</u>

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Degiorgio ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk huwa jsostni li mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[1]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

[1] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Degiorgio.**

<u>Eċċezzjonijiet fir-rigward tan-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom l-intimati Degiorgio eċċepixxew li r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva l-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 ta' April 2013 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[2] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[3]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk

[2] Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

[3] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994

tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[4]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[5]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[6].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjetà tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[7]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Jiġi sottolinejat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti tifhem li l-intimati Degiorgio qed jirreferu għar-rimedju introdott bl-Att XXIV tal-2021 u b'hekk il-Qorti teħtieġ tindaga jekk l-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdix tali rimedju.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin**

[4] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 ta' April 1995
[5] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim'Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002
[6] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000
[7] Rik 40/10

Brincat u l-Avukat tal-Istat deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.*
>
> *Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:*
>
> *"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).*

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno**

Farrugia et, deċiża fit-3 ta' Frar 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

> *63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*
>
> *64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;*
>
> *65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;*
>
> *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;*
>
> *67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-*

kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»*

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, 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 (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

*72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-****Kap. 69 tal-***

> ***Liġijiet ta' Malta*** *huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Applikat dan l-insenjament għal każ odjern, il-Qorti tosserva li t-talbiet tar-rikorrenti huma diġà limitati sal-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Degiorgio.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi 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 tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq;

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fl-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[8]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the 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"*.[9]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezzament wiesa' meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[10]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni.*

[8] Qorti Kostituzzjonali deċiża fil-31/01/2014
[9] **Hutten-Czapska vs Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[10] deċiża 11/05/2017

> *Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[11]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[12]

F'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta l-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proporzjonalità fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta' li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-Istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali tal-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

Fir-rigward tal-element tal-proporzjonalità, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[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. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[13]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[14]

---

[11] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 10 ta' Ottubru 2003)

[12] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

[13] **Sporrong and Lönnroth vs Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu vs Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler vs Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba vs Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards vs Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic vs Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri vs Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[14] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deċiża 7/12/2012)

Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property

and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn is-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[15] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[16] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[17].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-dispożizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjetà. Fil-każ tal-lum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fl-1951, meta l-fond ġie mikri mingħand l-antekawża tar-rikorrenti. Meta l-antekawża tar-rikorrenti kienu krew l-fond *de quo*, għalkemm huwa wisq probabbli illi kien jaf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà f'pajjiżna li baqa' jippersisti sa żminijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnhekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjetà meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

[15] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[16] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[17] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalità li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-pożizzjoni tas-sid, xorta baqa' kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkażjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-pożizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[18]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbli abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom inħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjetà ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet ristretti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien sproporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

B'danakollu kif diġà diskuss aktar 'il quddiem riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru

[18] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deċiża 27/03/2015

ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa s-sidien jistgħu jitolbu lill-qrati sabiex il-kera tiġi awmentata sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom il-protezzjoni tal-Istat.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea vs Avukat Generali et**[19], fejn il-Qorti kkonsidrat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

[19] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.**

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan l-artikolu jipprovdi li:

> *"Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju."*

Kif ġustament indikat fit-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħhom.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

> *"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014*

> *għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."*

Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment tar-rikorrenti safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju però li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[20]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettall fuq dan il-punt fil-kawża[21]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-*

[20] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[21] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha wkoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[22], ċjoè:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

[22] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deċiża 15/04/2021)

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value

*(see, Zammit and Attard, cited above, § 75).” (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta’ din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m’għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta’ ipperċepew fis-suq ħieles;
iii) Ż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta’ sproporzjon;
iv) L-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-ħlas tal-kera;
v) Ż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni.
vi) L-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Il-Qorti tqis ukoll l-insenjament fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta’ Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta’ Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta’ ommha. F’dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f’idejn Erika Gialanze` permezz ta’ trasferiment inter vivos b’titolu ta’ donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta’ drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m’hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.

Il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha.

Oltre minn hekk minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, meta daħlet fis-seħħ il-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem sa l-1 ta' Ġunju 2021.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorità tad-Djar et**[23], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta'* ***Cauchi v. Malta****, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction*

[23] 68/18/1AF deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

(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'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju.

Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"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)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond de quo fil-perjodu minn Mejju tas-sena 1987 sal-aħħar ta' Mejju 2021 huwa hekk:

- 1987 (minn Mejju) sa 1991: ħamest elef, erba' mija u sittin Ewro (€5,460)
- 1992 sa 1996: sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800)
- 1997 sa 2001: ħdax-il elf u seba' mitt Ewro (€11,700)
- 2002 sa 2007: sbatax-il elf, disa' mija u erbgħin Ewro (€17,940)
- 2008 sa 2011: dsatax-il elf, erba' mija u erbgħin Ewro (€19,440)
- 2012 sa 2016: għoxrin elf, mija u sittin Ewro (€20,160)
- 2017 sa 2020: tlieta u għoxrin elf u erbgħin Ewro (€23,040)
- 2021 (sa Ġunju): tlett elef Ewro (€3,000)

Isegwi għalhekk li minn Mejju tas-sena 1987 sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' mija u tmint elef, ħames mija u erbgħin Ewro (€108,540). Effettivament ir-rikorrent

rċevew is-somma ta' sitt elef, mija u għoxrin Ewro (€6,120)[24], li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ta' **erbgħin elf, disa' mija u sebgħa u disgħin Ewro (€40,997)** u li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€108,540 - €32,562 (30% għall-interess ġenerali) = €75,978

€75,978 - €15,196 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €60,782

€60,782 - €6,120 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €54,662

Minn dan l-ammont imbagħad irid jitnaqqas is-sehem ta' oħt ir-rikorrenti Joan u dana stante li mhix parti fil-proċeduri odjerni u għalhekk tnaqqis ta' sehem ta' kwart indiviż li jammonta għal €13,665.50.

€54,662 – €13,665.50 = €40,997

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-intimati Degiorgio ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni taghhom tal-fond bl-indirizz 159, Triq Sammat, Ħal Tarxien fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu fiż-

[24] Figura meħuda min-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti

żmien rilevanti li kienu jagħtuha d-dritt li ġġedded il-kirja darba wara l-oħra bl-istess kera u kundizzjonijiet, u dan qed jingħad bla ħsara għall-applikabbilità tad-dispożizzjonijiet introdotti sussegwentement fil-liġi li jirregolaw ir-relazzjoni lokatizja *de quo*.

3. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

4. **Tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **erbgħin elf, disa' mija u sebgħa u disgħin Ewro (€40,997)** u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **ħamsin elf, disa' mija u sebgħa u disgħin Ewro (€50,997)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur