QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 148/22 GG

Agostina sive Ina Cini (K.I Nru 809249M); Gemma Brownrigg (K.I Nru 318542M); Carmelo sive Charles Grima (K.I Nru 117338M); Angelo Grima (K.I Nru 135264M); Alessandra Spiteri (K.I Nru 331162M); Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I Nru 469153M); Carmelina Borg (K.I Nru 73537M); Mary Anne sive Miriam Vella (K.I Nru 846547M); Claude Grima (K.I Nru 209574M); Anjelica Ellul (K.I Nru 295469M); Simon Grima (K.I Nru 483466M); Edward Grima Baldacchino (K.I Nru 384167M); Vanessa Frazier (K.I Nru 322369M) u Gordon Grima Baldacchino (K.I Nru 322269M)

vs.

L-Avukat tal-Istat u Edwards Lowell Company Ltd (C-343) li b'digriet datat 16 ta' Novembru 2022 kien korrett ghal Edwards, Lowell Company Limited (C-373)

Illum 6 ta' Diċembru 2023

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors ta' Agostina sive Ina Cini et** ippreżentat quddiem din il-Qorti fl-10 ta' Marzu 2022, li permezz tiegħu jallegaw lezjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom fit-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta bis-segwenti premessi u talbiet:

1. Ir-rikorrenti huma flimkien sidien tal-proprjetà *ossia* l-fond kummerċjali bl-indirizz 28, Store, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola (Dok. 'A').

2. L-inkwilin ilu jokkupa l-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 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. L-esponenti huma kostretti jirċievu kera baxxa ferm, tant illi bl-emendi tal-Att X tal-2009, l-intimati għandhom kera ta' €1246.29ċ fis-sena. Liema kera tiġġedded kull sena kontra l-volontà tal-esponenti, u dan bi tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69. Din il-liġi kienet u għadha tikkreja żbilanċ qawwi bejn id-drittijiet rispettivi fil-kuntratt ta' kiri, bi ksur fil-jeddijiet garantiti lill-esponenti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

4. L-esponenti kienu u għadhom fl-impossibilità li jieħdu lura ħwejjiħhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat ta' inċertezza ta' teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell ta' għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti u dan stante l-fatt illi l-kera li kapaċi jġib il-fond proprjetà tar-rikorrenti fis-suq mitfuħ huwa ferm ogħla mill-ammont mħallas mill-intimati.

6. L-awment fil-kera tal-fond hawn fuq msemmi huwa strettament limitat. Għalhekk ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust li jirrifletti l-valur lokattizju fis-suq miftuħ tal-fond de quo.

7. Dan kollu ġie ritenut diversi drabi fil-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fosthom fil-kawżi Amato Gauci vs Malta deċiża fil-15 ta' Settembru 2009, Lindherin and others vs Norway deċiża

fit-12 ta' Ġunju 2012, Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll, Cauchi vs Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

8. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar dan issir riferenza għal Hutten-Czapska vs Poland nru 35014/97, Britto and others vs Slovakia nru 30255/09 stante illi dan ukoll jinċidi d-drittijiet tar-rikorenti.

9. Għalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, d-drittijiet tagħhom ġew miksura in kwantu l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Ewwel Artikolu ta' Protocol Tnax tal-Konvenzjoni Ewropeja, u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

10. Għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond hawn fuq msemmi kawża tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal snin twal kawża ta' leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa, li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, kif ukoll l-Artikolu 1531I ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia l-fond kummerċjali bl-indirizz 28, Store, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola, 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 in oltre illi t-tkomplija tal-lokazzjoni fil-fond kummerċjali tal-intimat ossia dak bl-indirizz 28, Store, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola jikkostitwixxi ksur tad-drttijiet tar-rikorrenti għat tgawdija tal-proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. ***Konsegwentament tagħti dawk l-ordnijiet u/jew toħroġ dawk l-atti li tqis li huma meqjusa xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-***

Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, inkluż li tordna illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond kummerċjali 28, Store, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-fond***;***

4. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;

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

6. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni likwidati;

   Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat**[1] ippreżentata quddiem din il-Qorti fit-12 ta' April 2022, bis-segwenti eccezzjonijiet:

1. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu iġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent iridu iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Illi wiehed irid jistabilixxi jekk il-kirja gietx mahluqa, qabel jew wara li dahlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta). Jekk tohrog li l-kirja saret wara, allura r-rikorrenti mhumiex siewja li jilmentaw mid-dispozizzjonijiet legali relattivi ghat-tigdid tal-kirja u l-ammont kontrollat tal-kera fil-fazi tar-rilokazzjoni. Dan ghaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi haga li giet imposta fuqhom b'mod imgieghel mill-Istat, izda tkun konsegwenza naturali tal-ghazla hielsa ta' sid il-kera li accetta li jidhol f'dak l-ghamla ta' kuntratt.

[1] Fol. 23 sa 26

3. Illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sid tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**.

4. Illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artiklu protokollari l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-uzu ta' propjeta' skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

5. Illi f'dan il-kaz l-indhil tal-Istat fl-uzu tal-propjeta' mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel Artiklu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-mizura censurata mir-rikorrenti hija wahda legali ghaliex it-tigdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera ghall-skopijiet kummercjali tohrog mil-ligi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors taghhom.

6. Illi l-iskop ta' din il-ligi ghandha ghan legittimu u hija fl-interess pubbliku ghaliex il-protezzjoni ta' fondi kummercjali barra li hija mahsuba biex tipprezerva l-vijabbilita' ekonomika ta' intraprizi kummercjali, din tipprotegi l-impjieg tal-haddiema f'dawn l-intraprizi, tivvantaggja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi.

7. Illi l-kwantum tal-kera li kellu jithallas ghall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-ohra lokatizji, jidher li gew imposti mill-awtur tar-rikorrenti stess bi qbil mal-kerrej minghajr l-intervent tal-Istat. Meta l-awtur tar-rikorrenti ffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ha jkun il-valur tal-kera wara l-gheluq originali taghha. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. *Multo magis* imbaghad ma kien hemm xejn fil-ligi li kien izomm lill-awtur tar-rikorrenti li jistabilixxi awmenti perijodici tal-kera.

8. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jizdied jinghad li bil-migja tal-artiklu 1531D tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera dovuta

wara l-1 ta’ Jannar 2014 qed tizdied bil-hamsa fil-mija kull sena, li certament mhijiex zieda negligibbli;

9. Illi maghdud ma’ dan, meta wiehed jigi biex ikejjel il-mizien tal-proporzjonalita’ wiehed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artiklu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta mhijiex ghal dejjem imma hija mahsuba li tintemm fl-2028 li mhuwiex daqstant il-boghod.

10. Ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta’ proporzjonalita’ mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk kull talba marbuta ma’ dan l-artiklu mhix misthoqqha.

11. Illi l-artiklu 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta wkoll mhuwiex applikazzbli minhabba li l-imgieba diskriminatorja mixlija mir-rikorrenti ma gietx imqieghda taht wahda mill-irjus ta’ diskriminazzjoni li ghalihom jirreferi l-artiklu 45(3) tal-Kostituzzjoni. Ir-raguni ta’ diskriminazzjoni f’allegazzjoni ta’ ksur ta’ dan il-jedd fundamentali trid tabilfors taqa’ taht wahda mir-ragunijiet imsemmija f’dan is-subartiklu. Sewwasew fil-kwistjoni kostituzzjonali li ghandna quddiemna, ir-rikorrenti ma rabtux l-allegat ilment taghhom ta’ diskriminazzjoni ma’ xi wiehed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-artiklu 45(3) tal-Kostituzzjoni viz. Razza, post ta’ origini, fehmiet politici, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Ghalhekk dan in-nuqqas ghandu jwassal ghac-cahda tal-ilment taghhom.

12. Illi mizjud ma’ dan, u dan jghodd kemm ghad-dispozizzjoni tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ghal dik tal-Konvenzjoni Ewropea huwa manifest li l-ligijiet li qed jigu attakkati mir-rikorrenti, japplikaw indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu gid li huwa soggett ghall-kirja mahluqa qabel l-1995. Ghalhekk ir-rikorrenti ma jistghux jargumentaw li huma gew zvantaggjati meta mqabbla ma’ haddiehor ghaliex dak il-haddiehor qieghed jigi trattat ezattament bhalhom.

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala

infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**Risposta tal-intimata Edwards, Lowell Company Limited**[2], ipprezentata quddiem din il-Qorti fis-26 ta' April 2022, li permezz taghha eccepiet fil-mertu li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u d-disposizzjonijiet lamentati tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 ma jilledux id-dritt tar-rikorrenti kif mitlub fl-ewwel u t-tieni talbiet taghhom u ghalhekk anke t-tielet talba ghandha tkun michuda; u fi kwalunkwe kaz l-esponenti ma hijiex responsabbli ghall-ebda kumpens u danni u ma ghandhiex tkun kkundannata taht kwalunkwe talba tar-rikorrenti.

Rat id-dokumenti mressqa;

Rat ix-xiehda b'affidavit mressqa mir-rikorrenti

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

Rat l-atti kollha;

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa ilment kostituzzjonali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilina taghhom Edwards, Lowell Company Limited, minhabba fl-obbligu li ghandhom, skond l-**art. 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) ("Ordinanza") li komplu jgeddu, b'kera kontrollat, il-kirja tal-fond kummercjali 28, Store, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola, li s-socjeta' intimata tikri minghandhom ghall-hazna ta' oggetti tan-negozju taghha. Fid-dikjarazzjonijiet taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti

[2] Fol. 28

jilmentaw li sofrew ksur tad-dritt fundamentali taghhom kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** u tal-**Ewwel Artikolu tat-Tnax-il Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, u tal-**art. 45** tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

2. Il-provi tar-rikorrenti huma maghmula mix-xiehda bl-affidavit tar-rikorrent Claude Grima, u ghad-dokumenti tat-titolu taghhom. Minn dawn il-provi, li ma kienux kontradetti u lanqas kontestati mill-partijiet l-ohra fil-kawza[3], jemergi illi:

(i) ir-rikorrenti huma successuri ta' Angelo Grima, li kien guvni u miet fit-12 ta' Mejju 1961;

(ii) b'kuntratt tan-Nutar Dottor Calcedonio Gatt tat-3 ta' Frar 1934[4], huwa kien xtara minghand il-Gvern ta' Malta bicca art fabrikabbli tal-kejl ta' cirka 171.15 qasab kwadri, fil-kuntrada 'tas-Salita', fil-limiti ta' Rahal Gdid, soggett ghac-cens annwu u perpeptwu ta' £7.4.11 fis-sena, u ghall-kundizzjonijiet stipulati fil-koncessjoni enfitewtika u li fuqha jidher li hu mibni l-fond in kwistjoni;

(iii) l-eredita' ta' Angelo Grima ghaddiet b'testment ghand tnejn minn hutu, bil-jedd ta' uzufrutt generali favur tnejn ohra;

(iv) l-ahwa successuri mietu lkoll, u r-rikorrenti huma s-successuri taghhom fil-linja dritta, flimkien bejniethom;
(v) dan il-fond huwa okkupat ghal skop kummercjali mill-intimata Edwards, Lowell Company Limited, li tuzah bhala mahzen.

3. Ir-rikorrent Claude Grima[5] ddikjara li, sa fejn jinsab infurmat, dan il-fond ilu mikri lill-intimata tal-anqas mis-snin tmenin, u li l-ahhar kera li rcevew ir-rikorrenti minghand is-socjeta' intimata kien fl-ammont ta' €1246.29 fis-sena.

Ikkunsidrat li:

---

[3] Fol. 4 *et seq.*
[4] Fol. 10 sa 18
[5] Ara affidavit, fol. 52

4. **Bl-ewwel eccezzjoni** tieghu, l-Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu ta' proprjeta' li jghidu li ghandhom fuq il-fond mertu tal-kawza. Din il-Qorti diga' osservat, aktar 'il fuq, il-provi ta' fatt li ressqu r-rikorrenti dwar il-provenjenza tat-titolu taghhom fuq dan il-fond. Ma tressqet ebda prova kuntrarja, u lanqas saret kontestazzjoni ghar-rizultanza li l-inkwilina intimata f'din il-kawza tirrikonoxxi lir-rikorrenti bhala sidien, u li thallashom il-kera minghajr rizerva. Fih innifsu, u sufficjentement ghal din l-istanza, dan il-fatt jikkonferma– fuq bilanc ta' probabiltajiet – kemm l-ezistenza tar-relazzjoni lokatizja, u wkoll tad-drittijiet tar-rikorrenti fuq l-istess fond.

5. Tajojeb li f'dan ir-rigward ssir referenza ghas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015)** fejn din il-Qorti, diversament preseduta, qalet is-segwenti:

> "*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika*[6]*. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun'.*

8. Aktar ricenti, dan ir-ragunament gie abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[7] Ghalhekk, din l-eccezzjoni ma tirrizultax fondata, u qed tkun michuda.

---

[6] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**

[7] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020

Ikkunsidrat ukoll li:

9. Bit-**tieni sal-ghaxar eccezzjonijiet** tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat ikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrenti dwar perjodi qabel ma huma saru s-sidien, u ghaz-zmien wara d-dħul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, meta jinghad li lir-rikorrenti inghatalhom rimedju ordinarju. Jeccepixxi wkoll li, jekk din il-kirja bdiet wara d-dhul fis-sehh tal-Ordinanza, allura l-awtur tar-rikorrenti kien jaf x'kienu ser ikunu l-konsegwenzi tal-kiri minnu lis-socjeta' intimata, u li l-Istat ghandu d-dritt li jdahhal fis-sehh ligijiet restrittivi bi prosegwiment ta' ghan legittimu, u fl-interess pubbliku, liema restrizzjonijiet maz-zmien l-Istat ha hsieb inaqqas bid-disposizzjonijiet godda fl-**art. 1531D** u **1531I** tal-Kodici Civili.

10. Ghall-ewwel parti ta' din id-difiza, dwar id-drittijiet tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawza, u jekk ghandhomx jedd ghal rimedju ghaz-zmien li l-awturi taghhom sofrew vjolazzjoni, jekk tirrizulta din il-vjolazzjoni fil-mertu, il-Qorti Kostituzzjonali gia provdiet fis-sentenza **Catherine Farrugia et vs Avukat tal-Istat et**[8], b'konferma tal-gurisprudenza anterjuri[9], bis-segwenti spjegazzjoni:

> *19. Ir-rikorrenti għandha raġun targumenta illi għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħha, għall-finijiet ta' kumpens pekunjarju d-dies a quo jibda minn meta r-rikorrenti wirtet lil zijuha. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf. Is-suċċessuri jirtu għalhekk, mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali.*

[8] Rik. Nru. 445/2021/1MH, 12.7.2023
[9] Ara fost ohrajn Rik. Nru. 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4.5.2022

20. F'dan il-każ, mhux kontestat li l-intimat Zammit ilu jgħix fil-fond in kwistjoni minn mindu twieled u li hu u l-ġenituri tiegħu qablu okkupawh b'kera għal ċirka tmienja u sittin (68) sena, ossija mis-sena 1953. B'hekk, l-intimat Zammit u qablu l-ġenituri tiegħu gawdew il-protezzjoni tal-Kap. 69 ferm qabel ma daħal fis-seħħ il-Kap. 319 fit-30 ta' April, 1987. Dan a skapitu tar-rikorrenti u l-awtur li rċevew kera baxxa mingħand l-inkwilin.

21. Billi għalhekk il-patrimonju li wirtet ir-rikorrenti mingħand John Muscat, kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata, m'hemmx dubju li l-kumpens dovut lilha għal-leżjoni ravviżata mill-Ewwel Qorti jrid jiġi kalkulat mit-30 ta' April, 1987.

11. Din il-konkluzjoni ssegwi dak deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEDB) fil-kaz **Radmilli v. Malta**[10] citat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom.

12. Jinghad ukoll li m'ghandux ragun l-Avukat tal-Istat jillimita l-parametri taz-zmien, ghall-ezami tal-lanjanza dwar ksur ta' drittijiet fundamentali f'dan il-kaz, ghad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021. Bl-imsemmija legislazzjoni, ma sar ebda tibdil fir-regoli li japplikaw ghal kirjiet ta' *'hanut'* li jissodisfaw id-definizzjoni relattiva fl-Ordinanza, u li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995, bhal dik in ezami. Konsegwentement, din il-Qorti qed tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat safejn inkompatibbli ma' dak hawn fuq spjegat.

13. **Bil-bqija ta' dawn l-eccezzjonijiet, u senjatament dawk markati erbgha (4) sa ghaxra (10**) fir-Risposta tieghu, l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li l-Istat Malti kellu jedd, u obbligu, li jdahhal kontrolli fuq l-uzu tal-proprjeta' privata ghall-harsien tal-interessi generali, senjatament il-preservazzjoni tal-viabilita' ekonomika ta' intraprizi privati, il-protezzjoni tal-impjiegi, il-beneficcju tal-konsumaturi u l-

[10] Appl. Nru. 28711/19 deciz fit-13 ta' Jannar 2022

istabilita' generali bis-servizz privat. Jikkontendi wkoll li l-kera originali giet iffissata bi qbil bejn il-lokatur u l-inkwilin, minghajr ebda indhil tal-Istat, u l-lokatur kellu kull dritt li jimponi obbligu ghal zidiet perjodi fil-kera ghaz-zmien futur. Fin-nuqqas taghhom, il-legislatur introduca d-dritt ghal zidiet perjodici kull sena[11] bl-Att X tal-2009, u aktar importanti, heles lill-fond mertu tal-kawza mir-rabta tar-rilokazzjoni ghaz-zmien wara l-31 ta' Mejju 2028[12]. Skond l-intimat Avukat tal-Istat, dawn il-mizuri kollha huma sufficjenti biex ir-restrizzjonijiet imposti fuq ir-rikorrenti, bhala lokaturi tal-fond kummercjali f'Rahal Gdid mertu ta' din il-kawza, bl-**art. 3** tal-Ordinanza, jissodisfaw ir-rekwizit tal-proporzjonalita' ghas-sodisfazzjon tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

14. Sfortunatament, ir-rikorrenti kienu skarsi ferm fil-provi mressqa minnhom. L-unika prova taghhom tikkonsisti fix-xiehda guramentata ta' wiehed minnhom, Claude Grima, li ma jaghti ebda dettall preciz dwar min kkonceda din il-kirja, lil min inghatat, u b'liema kundizzjonijiet. Lanqas ma kienet ezibita xi skrittura li tirregola din ir-relazzjoni lokatizja, jew kopja tar-ricevuti tal-hlas tal-kera li jistghu jixhtu dawl fuq kif zviluppat din ir-relazzjoni, jew x'kien l-izvilupp tal-kundizzjonijiet lokatizji – jekk kien hemm zvilupp – tul is-snin. Grima ddikjara car li m'ghandux taghrif dirett dwar meta u kif saret din il-kirja, u qal li jisma' lil qrabatu jghidu li l-kirja bejnhom u s-socjeta' intimata ilha ghaddejja sa mis-snin tmenin. Huwa jghid ukoll li l-fond, kif inhu fil-pjan terran u fi triq principali, ghandu potenzjal ta' zvilupp estensiv, mhux biss internament imma anke b'mod vertikali, b'kapacita' li jigi utilizzat ghal skopijiet kummercjali u industrijali. In kontroezami, huwa ccara li missieru miet fis-sena 1987, u ghalhekk kien dak iz-zmien li ghaddiet ghandu l-kwota tieghu minn dan il-fond, u dak iz-zmien dan kien ga mikri kif inhu llum lis-socjeta' intimata[13]. Huwa kkonferma li s-socjeta' intimata tuza l-fond bhala *warehouse* ghall-hazna ta' oggetti

[11] **Art. 1531D** tal-Kodici Civili ntrodott bl-Att X tal-2009
[12] **Art. 1531I** tal-Kodici Civili ntrodott bl-Att X tal-2009
[13] Ara kontroezami, fol. 61

tan-negozju taghha; pero' ma kienx f'qaghda jghid jekk qattx talbu lill-istess socjeta' intimata thallas kera oghla minn dik dovuta skond il-ligi[14].

Ikkunsidrat ukoll li:

15. L-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi hekk:

> 1.*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.*

16. Fi pronunzjament ricenti dwar l-istess materja fis-sentenza **Catherine Curmi vs Avukat tal-Istat et[15]** – f'dak il-kaz il-fond mikri kien jintuza bhala kazin politiku, u allura seta' jkun argumentat li kien hemm motivazzjoni fl-interess tal-generalita' f'Malta – il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> "13. ... huwa aċċettat li għalkemm is-setgħa tal-Istat li jindaħal biex b'liġi jikkontrolla l-użu tal-ġid taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (inkluż il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera) hija setgħa wiesgħa u diskrezzjonali, dejjem tibqa' l-ħtieġa li jintwera (mill-istess Stat) l-interess ġenerali u l-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-individwu u dak ġenerali tal-komunità. Il-kejl biex jitqies jekk tali bilanċ bejn l-interess pubbliku jew

[14] Ara kontroezami, fol. 63 sa 64
[15] Rik. Nru. 81/19/1MH, deciz 22.6.2023

ġenerali u dak individwali jinstabx, huwa dak li jqis jekk f'għemil partikolari joħroġx il-"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" (ara f'dan issens paragrafu 69 tad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem tat-23 ta' Settembru, 1982, fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** - Applikazzjoni Numru 7151/75). Fil-kisba ta' dan il-bilanċ huwa relevanti wkoll l-aspett ta' proporzjonalità - element li konsistentement ġie applikat f'għadd ta' każijiet simili.

14. **Fl-iżvilupp tal-każistika Ewropea, instab li t-teħid ta' proprjetà jew it-teħid ta' pussess ta' post għal użu li mhuwiex dak biex jingħata lill-persuna sabiex tgħix fih, ma jistax jitqies li jaqdi l-ħtieġa ta' "interess pubbliku" meta jkun, fil-fatt, jaqdi interess privat**[16] (ara f'dan is-sens **James and others v. United Kingdom**, deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fil-21 ta' Frar, 1986, kif ukoll il-każ **Fleri Soler and Camilleri v. Malta** deċiż fis-17 ta' Lulju, 2008 - Application number 35349/05 paragrafu 18 - fejn fil-kalkolu għall-kumpens ittieħed qies ukoll tal-fatt li għalkemm il-proprjetà privata kienet qiegħda tintuża sabiex takkomoda uffiċini tal-Gvern, il-proprjetà ma kinitx qiegħda tintuża bl-iskop ta' akkomodazzjoni soċjali).

17. F'xenarju ta' fondi kummercjali, li kienu jissodisfaw id-definizzjoni ta' *'hanut'* fl-Ordinanza, u li jgawdu mill-protezzjoni bir-restrizzjonijiet stipulati fl-**art. 3** taghha, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Louis Apap Bologna et vs Avukat Generali et**[17] wiegbet ghal dawn id-difizi kollha sollevati f'dan il-kaz ukoll mill-Avukat tal-Istat. Din il-Qorti, anke wara li rat

[16] Enfasi ta' din il-Qorti
[17] Rik. Nru. 64/2019/1RGM, deciz 27.10.2021

l-ahhar pronunzjat tal-QEDB fil-kaz **Cachia and Others v. Malta**[18] fl-ahhar jiem, proprju fuq kaz ta' kirja ta' fond kummercjali milquta b'dawn l-istess restrizzjonijiet favur l-inkwilin, jidhrilha li ghandha taghmel taghha dan kollu li gej:

> 8. … f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas.
>
> 9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza **John Pace et v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021:
>
> *"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq".*
>
> 10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami … M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod

[18] Appl. Nru. 6335/21, deciza 24.10.2023

jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

...

12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.

13. Il-fatt li bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 l-inkwilin għandu l-obbligu li jagħmel manutenzjoni ordinarja u tiswijiet (li m'humiex strutturali), m'eliminax il-piż eċċessiv li qiegħed ikollhom iġorru s-sidien b'kera li hi baxxa wisq meta paragunata mal-kera fis-suq miftuħ.

18. F'dan il-kaz, irrizulta mill-fehma teknika tal-Perit Tekniku – li dwarha ma kienet registrata ebda kontestazzjoni – li l-fond mertu tal-kawza kellu valur lokatizju annwali fis-suq miftuh ta' €936 fis-sena 1987, €1295 fis-sena 1992, €1791 fis-sena 1997, €2447 fis-sena 2002, €3425 fis-sena 2007, €4268 fis-sena 2012, €4635 fis-sena 2017 u €4950 fis-sena 2022. Jekk wiehed iqis li l-kera percepibbli mir-rikorrenti zdiedet bi 15% kull sena ghas-snin 2010 sa 2013, u 5% kull sena wara dakinhar, u li ghas-sena 2021 ir-rikorrenti rcevew kera fis-somma ta' €1246.29, wiehed allura jikkonkludi li l-kera li kienet tithallas mis-socjeta' intimata lil-lokaturi taghhom, qabel id-dhul fis-sehh tal-**art. 1531D** tal-Kodici Civili bl-Att X tal-2009, kienet tammonta ghal madwar €482.23 jew LM207 fis-sena.

19. F'dan il-kaz, ghalhekk, tal-anqas minn April 1987 'l hawn, meta dahal fis-sehh f'Malta l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) baqa' fis-sehh, u b'mod forzat fuq is-sidien, sproporzjon qawwi bejn il-kera li kienu qed jippercepixxu, u l-frottijiet li s-suq hieles kien kapaci jaghtihom minn dan l-istess fond, ghall-vantagg uniku, privat u esklussiv tas-socjeta' intimata, li hija kumpanija kummercjali privata. Hekk, jirrizulta li filwaqt li r-rikorrenti u l-awturi taghhom ircevew kera b'rata ta' €482.23 fis-sena 2009, il-fond kellu valur lokatizju ta' aktar minn €3500 fis-sena dakinhar; filwaqt li meta kienu qed jircievu kera ta' €1246.29 fis-sena, il-fond kellu valur lokatizju ta' kwazi €5000 fis-sena.

20. B'hekk, din il-Qorti ssib li, bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet impunjati fl-Ordinanza u fil-Kodici Civili, ir-rikorrenti fil-kapacita' personali, u bhala successuri tal-awturi taghhom, sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, u li din il-lezjoni ser tkompli ssehh ininterrotament, u invarjabbilment, jekk l-**art. 3** tal-istess Ordinanza jibqa' applikabbli ghal din il-kirja fit-termini tal-**art. 1531I** tal-Kodici Civili. Sabiex ikun evitat il-ksur futur, ghalhekk, din il-Qorti ser tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tiddikjara li s-socjeta' intimata ma tistax tistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet lezivi biex iggedded favur taghha din il-kirja wara l-gheluq tal-iskadenza korrenti meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat;

Ikkunsidrat ukoll:

21. Illi ghalkemm fil-premessi taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti allegaw ukoll li sofrew ksur tad-dritt fundamentali taghhom ghal helsien minn diskriminazzjoni, kif protett bl-art. 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u bl-ewwel artikolu tat-tnax-il protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tinnota li la ressqu talbiet fir-rigward ta' dan id-dritt, u lanqas provi jew sottomissjonijiet legali dwar din il-lanjanza.

22. Ghall-kompletezza, dwar l-allegat ksur tad-dritt fundamentali ghal helsien minn diskriminazzjoni, kif protett taht il-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-kunsiderazzjonijiet kollha ta' din il-Qorti (diversament presjeduta), u tal-Qorti Kostituzzjonali, fil-kaz **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et**[19], u li ghalihom dawk l-istess ilmenti kienu michuda. Ghalhekk tqis gustifikati l-**ahhar zewg eccezzjonijiet** tal-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat ukoll:

22. Illi determinat ghalhekk li r-rikorrenti sofrew lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif protett bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea, bit-thaddim ta' din il-ligi specjali sal-lum, il-Qorti ser tghaddi issa biex tqis u tiddeciedi dwar ir-rimedju li ghandhom jinghataw ir-rikorrenti ghall-istess lezjoni sal-lum. Issa, irrizulta mill-provi li r-rikorrenti, u l-awturi taghhom, lahqu krew dan il-fond qabel id-dhul fis-sehh f'Malta ta' dan id-dritt fundamentali sostantiv. Il-jedd li jippercepixxu l-kera gie ghandhom wara l-mewt ta' Monsinjur Salvatore Grima fis-27 ta' Jannar 1990, minhabba li dan kellu l-jedd ta' uzufrutt imholli lilu b'testment minn Angelo Grima ghal tul hajtu;

23. Il-gurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward, li segwiet il-gurisprudenza prevalenti tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. turi li r-rimedju adegwat f'cirkostanzi bhal dawk in ezami jikkonsisti fil-hlas ta' kumpens, pekunjarju u dak mhux pekunjarju, lill-vittmi tal-lezjoni min-naha tal-Istat;

24. Kwantu ghall-kwantifikazzjoni tal-kumpens pekunjarju, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi v. Malta**[20] qalet hekk:

[19] Kostituzzjonali, 8.10.2020

[20] Deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 li għandha Numru 14013/19

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

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).”

25. Fil-każ fuq citat **Apap Bologna et vs Avukat Generali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali segwiet kif gej:

20. … il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-QEDB fil-każ **Marshall and Others v. Malta** tal-11 ta' Frar 2020:

“95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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

[21] Rik. Nru. 62/20/1, 30.3.2022

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)".

21. Il-Qorti kkunsidrat ukoll dak li qalet il-QEDB fis-sentenza Cauchi v. Malta tal-25 ta' Marzu 2021 (ara paragrafi 103-105 ta' dik is-sentenza).

22. Mill-kera ser tnaqqas 20% meħud in konsiderazzjoni l-interess ġenerali, 20% oħra minħabba li m'hemmx garanzija li l-proprjeta` kienet ser tkun dejjem mikrija matul il-perjodu in eżami, u 10% oħra biex titqies taxxa li kieku kellu jħallas is-sid fuq il-qligħ. Dan apparti l-kera li s-sid suppost ġabar mingħand l-inkwilin fl-ammont ta' €1,469 matul it-tmien snin li għalihom ġie likwidat il-kumpens (kalkolat fuq kera oriġinali ta' €93.18 fis-sena għal kull fond, u awmentat b'seħħ mill-2010 skont l-art. 1351D tal-Kodiċi Ċivili). Għaldaqstant, il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti qiegħed jiġi likwidat fl-ammont ta' tmienja u tletin elf, mitejn u tmienja u disgħin ewro (€38,298) u s-sentenza tal-ewwel Qorti ser tiġi varjata f'dan is-sens.

26. Fil-kaz ricenti **Cachia and Others v. Malta**[22], il-QEDB qalet hekk:

9. In so far as the applicants' submissions are relevant for the calculation of compensation, the Court considers

[22] *supra*

that the rent control measure, although applied to commercial premises, may still be considered as being in the general interest, ***although the latter is less marked than in other cases, and thus a lesser deduction is justified for the purposes of compensation*** *(see Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, § 75, 30 July 2015, and Marshall and Others v. Malta, no. 79177/16, § 95, 11 February 2020). The Court also considers that if the property had not been subject to the impugned regime, it would not necessarily have been rented out throughout the entire period despite its prime location.* ***Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed*** *(see Cauchi v. Malta, no. 14013/19, § 104, 25 March 2021). Nevertheless, and even considering that the expert's valuation was on the high side, the property having a rental value of, for example, around EUR 132,750 in 2016, the Court considers that the compensation awarded for a violation persisting over several years was not adequate and that the redress provided by the domestic courts did not offer sufficient relief to the applicants, who thus retain victim status for the purposes of this complaint (see, mutatis mutandis, Portanier v. Malta, no. 55747/16, § 24, 27 August 2019). The Government's objection to this effect is therefore dismissed.*

…

11. The general principles concerning the compatibility with Article 1 of Protocol No. 1 of rent control measures as applicable in the present case have been summarized in Zammit and Attard Cassar (cited above, §§ 57-66) and Marshall and Others (cited above, § 39).

…

16. The Court has made all the considerations applicable in this type of cases, as set out in Cauchi (cited above, §§ 102-07). Noting in particular that the award of the domestic court remains payable if not yet paid, the Court awards the applicants, jointly, EUR 100,000 in pecuniary

damage and rejects their claim for non pecuniary damage which can be considered covered by the domestic award.

27. Applikati għall-każ in eżami, u kuntrarjament għal dak argumentat mir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, din il-Qorti jidhrilha li għandha ssegwi l-komputazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' **Apap Bologna** fuq ċitat, u mill-kera sħiħ perċepibbli fis-suq miftuħ mill-fond mertu tal-kawża mis-sena 1987 sal-lum, tnaqqas 20% għall-interess ġenerali, 20% għall-inċertezza tal-kiri kontinwu u 10% biex tagħmel tajjeb għat-taxxa dovuta fuq ħlas ta' kera. Billi l-ksur għadu għaddej sal-lum, din il-Qorti jidhrilha li l-komputazzjoni tat-telf ta' kera għandha ssir sal-preżent, bit-tnaqqis imsemmi, u bit-tnaqqis tal-kera attwalment perċepita mir-rikorrenti skond il-liġijiet impunjati. B'dan il-kalkolu, din il-Qorti ssib li r-rikorrenti haqqhom jirċievu mingħand l-Istat kumpens pekunjarju fis-somma ta' €37,605.56[23] (sebgħa u tletin elf sit mija u ħames Ewro u sitta u ħamsin ċentezmu).

28. Kwantu għad-danni mhux pekunjarji, ġie stabbilit, li għar-rigward ta' dan it-tip ta' telf, iż-żmien li għandu jitqies fil-komputazzjoni tar-rimedju huwa dak biss li matulu r-rikorrenti personalment kienu sidien, u lokaturi, tal-fond mikri, u mhux ukoll iż-żmien li matulu l-leżjoni garrbuha l-predeċessuri tagħhom.[24] F'dan il-każ, billi d-dati meta l-jedd ta' komproprjeta' tar-rikorrenti ġie jappartjeni lil kull wieħed minnhom ivarjaw minn qabel is-sena 1987 sas-sena 2006, din il-Qorti tqis li d-danni mhux pekunjarji għandhom jingħataw lir-rikorrenti kollha flimkien għal medja ta' għoxrin (20) sena. Bir-rata li ġiet adoperata f'diversi ġudikati, il-kumpens għad-danni non-pekunjarji li sofrew ir-rikorrenti bil-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif hawn deċiż jiġi jammonta għal €10,000 (għaxart elef Ewro), li din il-Qorti tqis li huwa adegwat fiċ-ċirkostanzi pruvati.

[23] (€104,035 x 80%) x 80%x90% - (22,318.60]

[24] Ara fost oħrajn **Mary Borg et vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023 u **Maria Rosa Buttigieg vs Avukat tal-Istat et**, Kostituzzjonali, 25.1.2023

29. Fl-ahharnett, kwantu ghar-rimedju mitlub mir-rikorrenti bit-tielet talba taghhom li din il-Qorti *'tiddikjara illi r-rikorenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-fond'*, l-istess talba hija legalment zbaljata ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex il-kompetenza li taghti ordni simili. Il-kompetenza ta' din il-Qorti hija ristretta ghat-twettiq tad-drittijiet fundamentali fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-ligijiet ordinarji tal-Istat Malti, fosthom il-ligi li tvesti lil tribunal iehor (Bord li Jirregola l-Kera) bil-kompetenza esklussiva li jiddetermina l-kwistjoni jekk is-socjeta' intimata, fil-mument prezenti, jew fil-futur, ikollhiex titolu tajjeb ta' kiri biex tibqa' tokkupa l-fond mertu ta' din il-kawza. F'dan ir-rigward, din il-Qorti taghmel taghha l-motivazzjonijiet cari li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[25] u **Agnes Gera De Petri Testaferrata vs Avukat Generali et**[26], bi kritika iebsa lill-fehma opposta espressa aktar minn darba mill-QEDB, fosthom fil-kaz **Portanier v. Malta**[27].

30. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi:

1. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati safejn kompatibbli ma' dak fuq deciz u tichadhom ghall-bqija;
2. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti;
3. Tilqa' in parti biss it-tielet talba tar-rikorrenti, u konsegwentement (i) tiddikjara li s-socjeta' intimata m'ghandhiex jedd tibqa' tistrieh fuq l-**art. 3** tal-Ordinanza, u l-**art. 1531D** u **1531I** tal-Kodici Civili, biex tibqa' ggedded favur taghha l-kirja tal-fond 28, Store, Triq l-Irvellijiet ta' 1958, Paola, (ii) tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €37,605.56 (sebgha u tletin elf sit mija u hames Ewro u sitta u hamsin centezmu), u l-kumpens ghad-danni mhux pekunjarji fis-somma ta' €5,000 (hamest elef Ewro), u

[25] 6/15/1MH, deciz 29.11.2019
[26] 45/17/1MCH, deciz 29.11.2019
[27] Appl. Nru. 55747/16, res judicata fis-27.11.2019

(iii) tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva hekk likwidata u dovuta lilhom fl-ammont ta' €42,605.56 (tnejn u erbghin elf sit mija u hames Ewro u sitta u hamsin centezmu), filwaqt li tichadha ghall-bqija.

Bl-imghax legali mid-data meta din is-sentenza tghaddi f'gudikat, u bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur