PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **12/2023 AD**

SALVATORE SIVE SILVIO BONELLO (KI 0280137M) U

GIUSEPPA SIVE JOSEPHINE BONELLO (KI 0296435M)

U GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHOM

SIMON BONELLO (KI 0182062M) U

DAVID MARTIN BONELLO (KI 0458072M)

vs

L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 8 ta' Marzu 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu

tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħdax (11) ta' Jannar 2023, **<u>Salvatore sive Silvio Bonello et</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti Salvatore Bonello u Giuseppa Bonello kienu akkwistaw il-fond bin-numru uffiċjali seba' u ħamsin (57), li jġib l-isem 'Eros' fi Triq Salvu Psaila, Birkirkara permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-ħmistax (15) ta' Frar tas-sena elf disa' mija erbgħa u tmenin (1984);*

   b. *Illi l-proprjeta' attwali tal-imsemmi appartament huma llum Simon Bonello u David Martin Bonello, liema appartament huma akkwistaw bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni in atti tan-Nutar Dottor Francesca Portelli tal-għoxrin (20) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa u mmarkata Dok A;*

   c. *Illi l-imsemmi appartament kien ilu mikri għal żmien twil u għal skop residenzjali lill-konjuġi John u Violet Ciantar li mietu fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija tmienja u disgħin (1998) u l-erbgħa (4) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) rispettivament. Illi tenut kont illi l-kera dovuta lir-rikorrenti ġiet stabbilita qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995), l-inkwilini baqgħu jgawdu għomorhom bis-saħħa tad-disposizzjonijiet relattivi tal-liġi, kirja sfurzata bil-korispettiv miżeru ta' erbgħin Liri Maltin (LM40) fis-sena;*

   d. *Illi għal dawk is-snin kollha li matulhom l-atturi Silvio u Josephine Bonello ġew imġiegħla jippermettu lill-inkwilini Ciantar sabiex jitħallew fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilhom għal diversi snin, l-esponenti kienu*

qegħdin iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-ġid tagħhom, bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem, kif ukoll għal aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom, bi ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem;

e. *Illi bla dubju il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-konjuġi Ciantar, kontinwa u mhux interrotta għal għexieren ta' snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu twil, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika tar-rikorrenti ta' ħwejjiġhom. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġittimaha, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, in kwantu qatt ma kien pprovdut kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrenti jiġu indennizzati għall-piż li qed jitqiegħed fuqhom;*

f. *Illi l-fatt illi r-rikorrenti qatt ma ngħataw rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex huma jkunu jistgħu jeżiġu l-ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnhom ukoll jikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fondamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħhom għal aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom;*

g. *Illi bl-Att X tal-2009 saru numru ta' emendi li permezz taħghom ġie pjuttost amplifikat in-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tal-partijiet għad-detriment tar-rikorrenti u dan għaliex fost l-emendi r-rikrorenti kienu għal żmien twil imċaħħdin milli jieħdu lura l-pussess tal-imsemmi fond riżultat tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, u inkluż il-fatt illi b'mod perpetwu jaċċettaw kera miżera li tiżdied limitatament ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

h. *Ili l-liġijiet li għalihom ġew soġġetti r-rikorrenti tul diversi snin huma rappreżentanti tal-piż eċċessiv u sproporzjonat li ġie impost fuq ir-rikorrenti li sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn lanqas rimedju effettiv jew smigħ xieraq ma kien proċeduralment provdut sabiex juru li l-valur lokatizju tal-fond jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija u dan bi ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem;*

i. *Illi l-ammont ta' kera li kienet dovuta lir-rikorrenti hija kkunsidrata baxxa ferm ikkomparat mal-prezz tal-istess fond fis-suq ħieles fiż-żmien in kwistjoni u għaldaqstant ma kien hemm ebda ħjiel ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u dan bi ksur tad-disposizzjonijiet relattivi tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem;*

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009 u senjatament l-Artikolu 1531B u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem, tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni tad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem;*

ii. *Tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rrimedjata u titwaqqaf;*

iii. *Tillikwida l-kumpens u danni, kemm dawk pekunjarji u dawk morali, dovuti lir-rikorrenti jew min minnhom ai temrini tal-Liġi;*

iv. *Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti jew min minnhom il-kumpens u/jew id-danni hekk likwidati l-istess kumpens u danni;*

v. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti jew min minnhom il-kumpens u d-danni hekk likwidati, bl-imgħax legali mid-data tar-rikors odjern sad-data tal-ħlas effettiv.*

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmintax (18) ta' Jannar 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sittax (16) ta' Frar 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenut, illi ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi;

5. B'risposta datata tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi in vena preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża u jridu jġibu prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond inkwistjoni;*

   b. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

   c. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi stante li llum il-ġurnata l-fond mhuwiex soġġett għal kirja u r-rikorrenti Simon u David Martin Bonello saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni b'permess ta' kuntratt ta' donazzjoni li seħħ fl-2021, allura jsegwi li r-rikorrenti Simon u David Martin Bonello m'għandhomx interess ġuridiku għaliex fi żmien ta' meta saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni huma, il-kirja ma kinetx għadha fis-seħħ;*

d. *Illi magħdud mal-premess u mingħajr preġudizzju, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. In piu, jingħad li ġaladarba jidher li l-ex-inkwilini Ciantar waqfu jabitaw fil-fond mertu tal-kawża fl-4 ta' Diċembru 2014, isegwi għalhekk li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat wara din id-data;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

f. *Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-istess Kap 16, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

g. *Dejjem bla ħsara għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";*

h. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

i. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021 u l-Kap 16 tal-LIġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tajjeb li jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;*

j. *Illi mingħajr preġudizzju u magħdud mas-suespost, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu moqri flimkien mal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati saħansitra bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, minn dejjem kellhom u għad għandhom: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu*

persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej, u tal-poplu b'mod ġenerali;

k. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja, u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropa ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

l. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragon mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta', imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

m. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proprozjoant. Dan għaliex skont l-Artitkolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;*

n. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma jgħaddix mill-means test. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-means test, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera pendente lite. Inoltre, l-Artikolu 9(b) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu;*

o. *Illi magħdud mal-premess, permezz tal-emendi suesposti, id-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali ġiet ristretta ai termini tal-Artikolu 2(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

p. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikolta' tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artitkolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

q. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li kienu qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo u fir-rigward tat-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija jew in-nullita' tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;*

r. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-*

konsultazzjoni kienet process bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

s. *Illi dwar l-ilment mibni fuq l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

t. *Illi mingħajr preġudizzju l-esponent jirrileva li r-rikorrenti ma jistgħux joqogħdu jirreferu b'mod ġenerali għal xi liġijiet oħra li ma jissemmewx fit-talbiet tagħhom billi jagħmlu użu mill-kliem "Il-Kostituzzjoni ta' Malta" fit-talbiet tagħhom. Dan jingħad għaliex kif intqal tant tajjeb minn dina l-Onorabbli Qorti "Huwa fatt magħruf u prinċipju legali ben stabbilit illi l-Qorti hija limitata għal dak kontenut fit-talbiet rikorrenti, u għaldaqstant din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni". Għalhekk isegwi li r-rikorrenti għandhom jindikaw l-artikoli preċiżi tal-Kostituzzjoni ta' Malta li skonthom qed jiġu leżi. Nuqqas tat-tali indikazjzoni jippreġudika l-linja difensjonali tal-esponent u għalhekk ukoll, u fi kwalunkwe każ, l-esponent qiegħed jirriżerva d-dritt li jagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri;*

u. *Illi fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et****, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;*

v. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienet il-liġi in vigore sal-4 ta' Diċembru 2014, u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

w. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Frar 2023, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mis-sena 1987 sal-2014, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb. Waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2023, il-Qorti ppreċiżat illi r-rapport kellu jkun a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Marzu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) ta' Marzu 2023.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Salvatore sive Silvio Bonello et** datat ħdax (11) ta' Jannar 2023. Il-Qorti tissenjala illi għalkemm fir-rikors ġie senjalat illi kienu qed jiġu annessi xi dokumenti miegħu, dawn id-dokumenti ma ġewx preżentati in atti;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2023;

10. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sittax (16) ta' Frar 2023, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel valutazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond merrtu ta' dawn il-proċeduri mis-sena 1987 sal-2014, b'intervalli ta' ħames snin;

11. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Salvatore Bonello**, immarkat **Dok SBA1** a fol 20-21 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

12. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 35 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Marzu 2023, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) ta' Marzu 2023;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joseph Debono** in rappreżentanza tal-**Kummissarju tat-Taxxi**[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok JD1 sa JD3** (a fol 78 *et seq* tal-proċess);

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Savio Borg** in rappreżentanza tal-**Kummissarju Elettorali**[2], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok SB1 u SB2** (a fol 156 *et seq* tal-proċess);

15. Rat l-affidavit ulterjuri tar-rikorrent **Salvatore Bonello** a fol 178 *et seq* tal-proċess, u d-dokument anness miegħu;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2023 (a fol 183 *et seq* tal-proċess);

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Dorothy Vella datata sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2023;

18. Rat illi l-Avukat tal-Istat naqas milli jippreżenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilu konċess;

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

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 73 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 153 *et seq* tal-proċess

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. Prova ta' Kirja Protetta u t-Titolu tar-Rikorrenti

21. Fl-ewwel żewġ paragrafi tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu:

    (a) l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża;

    (b) prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond in kwistjoni; u

    (c) prova tad-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja, u għalhekk prova li l-kirja hija mħarsa mill-Kap 69;

22. F'dak illi huwa **t-titolu tar-rikorrenti**, il-Qorti rat illi **Dok SB1**[3] huwa l-kuntratt t'akkwist illi permezz tiegħu r-rikorrenti Salvatore sive Silvio Bonello u martu akkwistaw il-fond mertu tal-kawża odjerna bil-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia nhar il-ħmistax (15) ta' Frar 1984. Fl-affidavit tiegħu, imbagħad, l-istess rikorrent jgħid illi *"aħna għaddejna l-istess proprjeta' lil uliedna Simon u David Martin permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni in atti tan-Nutar Dottor Francesca Portelli nhar l-20 ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021)"*[4];

23. Għaldaqstant **jirriżulta pruvat it-titolu tar-rikorrenti kollha fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna.** Il-Qorti tirriserva illi tidentifika min mir-rikorrenti huwa entitolat għal kumpens fil-każ illi tinstab leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom aktar 'il quddiem;

[3] A fol 22 *et seq* tal-proċess
[4] **Dok SBA1**, a fol 20 tal-proċess

24. F’dak illi huwa **prova tal-ftehim tal-kirja** fuq il-fond in kwestjoni, il-Qorti rat illi fil-kuntratt t’akkwist illi permezz tiegħu akkwistaw Salvatore Bonello u martu ġie speċifikament imniżżel illi *“Il-fondi mibjugħa lill-kumparenti Silvio Bonello huma mikrija komplessivament mija u ħamsin Lira Maltija fis-sena”*, b’dana illi huwa evidenti illi l-fond mertu tal-kawża odjerna kien soġġett għal kirja. In oltre, l-estratti mir-Reġistru Elettorali t’April 2002, April 2007 u April 2012[5] kollha jindikaw illi fil-fond kienet tirrisjedi ċertu Violet Ciantar bin-numru tal-karta tal-identita’ 456624M, hekk kif sostnut mir-rikorrenti. **Din il-Qorti tqis għalhekk illi din il-parti mill-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ġiet sorvolata**;

25. F’dik illi hija **prova tad-data preċiża ta’ meta ġiet konċessa l-kirja**, filwaqt illi tagħmel għal darb’oħra referenza għal dak suriferit rigward dak li ġie mniżżel fil-kuntratt t’akkwist tal-1984, din il-Qorti tissenjala wkoll illi mill-*Income Tax Returns* tar-rikorrenti esebiti a fol 79 *et seq* tal-proċess jirriżulta illi r-rikorrent Salvatore Bonello ilu jiddikjara kirjiet fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna sa mill-inqas mill-1988, u cioe qabel l-1995. L-Artikolu 1531B tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta jistabbilixxi illi, *“Għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju 1995, għandha tibqa’ tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta’ Jannar 2010 għandhom japplikaw l-artikoli 1531Ċ, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K.”* Tressqet prova wkoll illi l-fond huwa fond mhux dekontrollat, u għalhekk hija eskluża l-applikazzjoni tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta għall-każ odjern. **Din il-Qorti tinsab għalhekk sodisfatta illi l-kirja mertu tal-kawża odjerna kienet kirja mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta**;

26. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat bħala sorvolati, u sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom.

B. <u>Interess Ġuridiku ta’ Simon u David Martin Bonello</u>

[5] **Dok SB2** a fol 165 *et seq* tal-proċess

27. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti Simon u David Martin Bonello m'għandhomx interess ġuridiku, stante illi meta saru proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża odjerna fl-2021, il-kirja ma kinitx għadha fis-seħħ;

28. Dwar interess ġuridiku, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Pietro Paolo Borg vs Giuseppe Caruana***[6],

> *Illi in tema legali jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju ċivili li l-interess hu l-miżura ta' l-azzjoni (Vol XXXVII.II.608); u r-rekwiżit ta' l-interess hu ndispensabbli għall-proponibilita' ta' domandi fi kwalunkwe sedi ta' ġurisdizzjoni kontenzjuża (Vol XXVII.I.507). L-interess hu l-bażi ta' l-azzjoni (Vol XXIX.I.891); u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess (Vol XXX.I.317). L-attur fil-ġudizzju jrid ikollu nteress jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment tagħha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultament vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta. U l-interess irid ikun ġa' twieled u jrid ikun attwali, biex jiġġustifika l-azzjoni (Vol XXXIII.I.108; Vol XXVII.I.57); XXXVII.II.608). Biex wieħed jipproponi domanda f'ġudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bżonn illi jkollu nteress fiha, jiġifieri hemm bżonn illi d-domanda ġġiblu riżultat utili; liema nteress irid ikun leġittimu u konkret (Vol XXVIII.II.317).*

29. Ġie ritenut ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Eve sive Evette Agius mart Joseph et vs L-Awtorita' tal-Artijiet et***[7]:

[6] Qorti tal-Appell (Superjuri), 3 ta' Diċembru 1984, Vol LXVIII.II, p 232
[7] Rik Kostit Nru 101/2013/LSO, Qorti Ċivili (Prim'Awla) (Sede Kostituzzjonali), Onor Imħ L Schembri Orland, 5 t'Ottubru 2017 (in ġudikat)

Illi l-interess ġuridiku f'kawżi bħal dik odjerna jirriżulta lil kull persuna li tallega li xi dritt kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tkun ġiet, tkun qed tiġi jew tkun x'aktarx ser tiġi miksura (art 46(1) tal-Kostituzzjoni u 4(1) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Huwa risaput ukoll li l-element tal-interess ġuridiku fil-kuntest ta' kawżi għat-tfittxija ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem huwa marbut mal-kunċett ta' vittma. Dan il-kunċett f'termini konvenzjonali huwa meqjus li hu wieħed awtonomu, li jingħata interpretazzjoni mill-Qorti Ewropea (EctHR) indipendentement mill-interpretazzjoni mogħtija fil-liġi domestika.

"The essence of the rule is that the applicant claims to be directly affected in some way by the matter complained of even if the effect is only temporary." [Harris, O'Boyle & Warbrick, op cit 3rd ed, p 84]

30. Din il-Qorti rat illi mhux qiegħed jiġi kontestat illi r-rikorrenti Simon u David Martin Bonello m'huma entitolati għall-ebda kumpens, u dan stante illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jgħidu, *"Illi filwaqt li jirriżulta ampjament minnu illi l-imsemmija atturi ma kienux proprjetarji tal-fond fiż-żmien tat-terminazzjoni tal-kirja, l-istess atturi ngħaqdu mal-ġenituri tagħhom f'dawn il-proċeduri bħala sidien attwali tal-fond u għal kull interess li huma jista' jkollhom f'din il-kwalita'."*[8] **Madanakollu, din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi r-rikorrenti Simon u David Martin Bonello ma jistgħux jitqiesu bħala rikorrenti illi għandhom interess ġuridiku fil-kawża odjerna**. Il-leżjoni illi qiegħda tiġi allegata ma tmurx oltre s-sena 2014, u r-rikorrenti Simon u David Martin Bonello akkwistaw il-fond fl-2021.

[8] L-aħħar paragrafu a fol 184 tal-proċess

Huma akkwistaw il-fond b'donazzjoni, b'dana illi, fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Maria Gialanze' et vs Carmen Mizzi et***[9]:

> *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.*

31. Konsegwentement, Simon u David Martin Bonello la għandhom *victim status* u lanqas sejrin igawdu xi utilita' mid-deċiżjoni illi sejra tingħata fil-kawża odjerna, b'dana illi, fid-dawl tal-ġurisprudenza suriferita, jirriżulta illi dawn iż-żewġ rikorrenti m'għandhomx l-interess ġuridiku sabiex iressqu ilmenti ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u/jew pretensjoni għal ħlas ta' kumpens;

32. Din il-Qorti qiegħda għalhekk **<u>tilqa'</u>** t-tielet eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat u tiddikjara illi r-rikorrenti Simon u David Martin Bonello m'għandhomx interess ġuridiku fil-kawża odjerna, b'dana illi **<u>tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti in kwantu ġew magħmula mill-istess rikorrenti;

33. **<u>F'dan l-istadju il-Qorti tagħmilha ċara illi kwalsiasi referenza għar-*rikorrenti* minn dan il-punt 'il quddiem, sejra tkun referenza biss għar-</u>**

[9] Rik Nru 79/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Ġunju 2022

rikorrenti Salvatore sive Silvio Bonello u Giuseppa sive Josephine Bonello.

C. Ilmenti għall-Perjodu wara t-Terminazzjoni tal-Kirja

34. Fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom wara l-erbgħa (4) ta' Diċembru 2014, u cioe d-data meta mietet l-inkwilina Violet Ciantar u konsegwentement ġiet terminata l-kirja mertu tal-kawża odjerna;

35. Din il-Qorti rat illi dan il-fatt mhux qed jiġi kontestat, u r-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens għall-perjodu qabel din id-data. Infatti, it-talba tagħhom għal valutazzjoni tal-fond ġiet limitata sa din id-data[10], u fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jagħmluha ċara illi *"l-atturi mhumiex qegħdin jippretendu li d-drittijiet tagħhom baqgħu jiġu leżi wara din id-data"*[11];

36. Din il-Qorti qiegħda għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu.

D. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

37. Fl-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-*"Kostituzzjoni ta' Malta"* mingħajr ma jindikaw għal liema artikolu fil-Kostituzzjoni qegħdin jirreferu, bil-konsegwenza illi l-Avukat tal-Istat ħass illi kellu jissolleva żewġ eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, liema artikolu huwa l-artikolu tal-Kostituzzjoni illi di solito jitqajjem f'kawżi ta' din ix-xorta;

38. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jgħidu, *"għandu jiġi osservat illi l-atturi f'dan il-każ ma ressqux talbiet a bażi tal-*

[10] Vide verbal tas-seduta tas-16 ta' Frar 2023, a fol 15 tal-proċess
[11] L-aħħar paragrafu a fol 185 tal-proċess

Artikoli msemmija mill-Avukat tal-Istat fis-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet minnu sollevati u għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet għandhom jitwarrbu"[12];

39. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' u tmien eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat, u sejra għall-fini ta' kjarezza **tastjeni** wkoll milli tagħmel indaġini dwar jekk kienx hemm leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

40. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

41. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[13]:

[12] It-2 paragrafu, a fol 190 tal-proċess
[13] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

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

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

42. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

43. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[14] illi,

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

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

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the*

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

45. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

46. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[15]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[16] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26,

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

para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[17] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[18], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi*

[17] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[18] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.";

47. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[19], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

48. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

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

3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

49. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[20]:

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett

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

għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

50. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Filwaqt illi l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 ma japplikawx għall-każ odjern, stante illi l-kirja ġiet terminata f'Diċembru 2014, il-kirja mertu tal-kawża odjerna intlaqtet mill-Att X tal-2009. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

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

51. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[21] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

[21] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

52. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[22]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq*

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

il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

53. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-prospett anness mal-affidavit ulterjuri tar-rikorrent Salvatore Bonello[23] kif konfermat ukoll mir-Rendikonti tat-Taxxa esebiti in atti minn Joseph Debono in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi[24] illi l-kera perċepita minnhom qatt ma kienet ogħla minn dik fl-2014, u cioe **€196.00** fis-sena;

54. In oltre, ġialadarba l-konjuġi Ciantar kienu ġia jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[25] kien jgħid illi:

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

55. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[26]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta

[23] A fol 181 tal-proċess
[24] **Dok JD1 sa JD3** a fol 78 *et seq* tal-proċess
[25] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)
[26] Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 40 tal-proċess

b’kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

56. Għaldaqstant, in konklużjoni, f’dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta’ snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. In oltre, f’dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti;

57. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

F. <u>L-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

58. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll dikjarazzjoni ta’ leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jgħid:

> *Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta’ xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa*

ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. [...]

59. Jidher illi hemm żewġ linji ta' ġurisprudenza tal-Qrati Maltin illi jindirizzaw allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fuq in-naħa l-waħda, ngħataw diversi sentenzi mill-Qrati nostrana illi fihom ġie deċiż illi l-fatt illi setgħet tiġi intavolata kawża Kostituzzjonali hija fiha nnifisha prova li kien hemm rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Hekk, per eżempju, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***[27]

Fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et, tal-11 ta' Mejju 2017, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"Id-dritt ta' smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta' access ghal Qorti, u kif inghad mill-Qorti ta' Strasbourg id-dritt ta' smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat ghandu obbligu jiggarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu. Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv, l-individwu ghandu jkollu "...a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."

Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni taghha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta' zgumbrament kontra Pace Axiaq kellhom

[27] Rik Ġur 109/2019, Qorit Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Lulju 2022 (in ġudikat). Ara wkoll Rik Ġur 13/2015, ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Mejju 2021 (in ġudikat)

jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u ghalhekk kellha biss a disposizzjoni taghha ir-rimedju kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti ghalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficjenti biex jinghad li d-dritt ta' access ghal Qorti tar-rikorrent kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi

"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction.""

B'applikazzjoni tal-premess, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar ksur tad-dritt tagħha għal smigħ xieraq minħabba nuqqas ta' rimedju.

Il-kawża kostituzzjonali odjerna hi fiha nnifisha prova li l-rrikorrenti kellha għad-dispożizzjoni tagħhu rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

60. Hekk ukoll ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[28]:

Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom fuq dawn l-artikoli għaliex l-liġijiet indikati minnhom kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, ma kienux jagħtuhom

[28] Rik Kost 49/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Toni Abela, 12 t'April 2022

rimedju adegwat sabiex jadixxu lill-Qorti biex jiġi ffissat kumpens jew kera xieraq kif imiss għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor (ara nota a' fol 110 sa 112).

Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Di fatti taħt il-Konvenzjoni, mentri li tal-ewwel huwa trattat taħt artikolu 6, ir-rimedju huwa konċepit taħt artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Fil-fatt din il-Qorti hija tal-fehma li huwa ravviżabbli li jkollok smiegħ xieraq għalkemm ma jingħatax rimedju. Per eżempju, dan huwa l-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li l-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti kif presjeduta ma hiex issib li azzjoni taħt dak l-artikolu ma tissodisfax il-prinċipju ta' rimedju effettiv, effikaċi, adegwat u kemm jista' jkun immedjat.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "Kull min ikollu miksura d-drittijiet u llibertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni <u>għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…</u>" (emfażi tal-Qorti). Dan l-artikolu jidirizza lil dak l-Appart aġġudikattiv Istituzzjonali, li għandu s-setgħa li jagħti rimedju. Dak l-Appart Istituzzjonali, fil-każ tal-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali.

61. Mill-banda l-oħra, fuq linja oħra ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, ġie ritenut illi l-limitazzjonijiet imposti fuq il-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 jikkosistitwixxu leżjoni tad-dritt għal aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali kif sanċit mill-Artikolu 6 tal-

Konvenzjoni Ewropea. Hekk, per eżempju, ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Scicluna et vs Avukat Ġenerali et***[29], fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta, wara illi għamlet referenza ampja għal dak illi ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali***[30], iddeċidiet kif isegwi:

> *Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandhom raġun fl-ilment tagħhom a tenur ta' din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni almenu sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi l-ġodda fl-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021 li, kif ingħad, wessgħu il-poteri tal-Bord li jirregola l-Kera fl-għoti tar-rimedji lis-sidien ta' proprjeta' bħal tal-lum. Pero' sa dakinhar, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lis-sid ta' proprjeta' bħal dik odjerna li jottjeni bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet partikolarment tal-ammont ta' kera annwali. Konsegwentement, sa qabel ma ddaħħlu l-emendi appena msemmija tal-2021 dan l-istess Att kien qiegħed iċaħħad lir-rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li jista' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom b'mod adegwat.*

62. Fuq l-istess prinċipji kienet waslet ukoll għad-deċiżjoni tagħha preċedentement l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[31]:

---

[29] Rik Kost 179/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ M Hayman, 15 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)
[30] Rik Kost 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)
[31] Rik Nru 14/2018, Qorti Kostituzzjonali, 6 t'Ottubru 2020

23. Il-QEDB diġa kellha l-opportunita tosserva per eżempju fil-każ ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** *deċiż fit-30 ta' Lulju 2015, li:-*

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, 62 and Athony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, 128, 10 July 2014)".*

24. L-istess fil-każ ***Cassar vs Malta*** *(applikazzjoni numru 50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018 intqal:-*

> *"56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they*

had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant - who was not in any particular need of housing (at least after 2008) - the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited - as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".

25. Skont ma xehed ir-rikorrent jitħajjar juża l-fond bħala uffiċċju (ara kontro-eżami a fol. 115). F'dan ir-rigward jidher li ma kien hemm xejn x'iżommu milli jagħmel talba quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, gia ladarba l-kirja inkwistjoni m'hijiex ta' ħanut jew ta' dar biex tintuża bħala residenza tal-kerrej.

26. Pero` għal dik li hu awment ta' kera, il-proċedura kontemplata fil-Kap. 69 ma toffri l-ebda rimedju għall-atturi għaliex hi soġġetta għall-capping fis-sens li awment ma jistax ikun iktar minn 40% tal-kera ġusta li bih il-fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel Awissu 1914 (Artikolu 4 tal-Kap. 69). Il-kera dovuta diġa' taqbeż dik li tkun dovuta jekk kellu jkun applikat l-Artikolu 4 tal-

Kap. 69. Ma jidhirx li l-Att X tal-2009 ipprovda għall-awment ta' kera fir-rigward ta' kirjiet bħal dik tal-każ in eżami.

27. Dan ifisser li l-atturi bħala s-sidien ma jidhirx li għandhom il-mezz sabiex jirreferu l-ilment tagħhom quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jibdew jitħallsu kera deċenti meħud in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari. Fil-ktieb ***Theory and Practice of the European Convention on Human Rights****, P. Van Dijk u G.J.H. van Hoof jingħad:*

> *"Furthermore the Court referred to a generally accepted legal principle according to which a claim must be capable of being submitted to a court, and which prohibits denial of justice".*

28. Fil-każ in eżami l-liġi tagħti l-jedd li titlob awment bil-proċedura kontemplata fil-Kap. 69, iżda hi rimedju ineffettiv meta tikkonsidra l-mod kif jiġi kkalkolat l-awment. L-atturi m'għandhomx mezz ieħor taħt il-liġi ordinarja sabiex f'kirja li tiġġedded ex lege jseħħ awment ta' kera mingħajr il-ħtieġa tal-volonta tal-inkwilin.

63. Meqjusa ż-żewġ linji ġurisprudenzjali kif suriferiti, din il-Qorti hija inklinata aktar lejn it-tieni teżi, u cioe, illi l-aċċess illi kien mogħti lis-sidien għall-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma kienx rimedju effettiv, stante illi kienu imposti fuqu numru ta' limitazzjonijiet kif ġia ingħad aktar 'il fuq;

64. Filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat kien implimenta dawn il-limitazzjonijiet għal skop leġittimu, u cioe sabiex sidien ta' proprjetajiet mikrija lil terzi ma jitolbux żgumbrament u/jew awmenti fil-

kirja mingħajr limitazzjoni fi żminijiet meta l-Istat kien qiegħed jagħmel dak kollu li jista' biex inaqqas il-*homelessness*, maż-żminijiet naqas il-bilanċ bejn l-iskop illi għalih kienu fis-seħħ dawn il-limitazzjonijiet u l-preġudizzju impost fuq is-sidien, b'dana illi dak illi darba kien rimedju effettiv, u cioe l-proċeduri quddiem il-Bord fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 (qabel l-Att XXIV tal-2021), ma baqa rimedju effettiv xejn, iżda ġie reż fattur illi jilledi d-dritt fondamentali ta' sid għal aċess għal tribunal illi seta' jagħtih lura l-proprjeta' tiegħu u/jew jiddeċiedi dwar awmenti ta' kera irriżorja;

65. Huwa minnu illi d-dritt għal aċċess għal Qorti ma jeskludix il-fatt illi wieħed ikun soġġett għal liġi sostantiva li tirregola jew tikkontrolla l-prezzijiet; iżda, madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi fil-każ tal-Kap 69 u l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-liġi sostantiva kienet waslet f'punt illi saret leżiva għad-drittijiet fondamentali tas-sidien, fl-istess waqt illi l-uniku rimedju illi kien joffri l-istess Kap 69 kien rikors lejn il-Bord li Jirregola l-Kera f'ċirkostanzi partikolari b'limitazzjonijiet ristrettivi. Konsegwentement, is-sidien ta' proprjetajiet mikrija lil terzi f'kirjiet regolati mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhom l-ebda rimedju ordinarju illi seta' jiġi meqjus effettiv;

66. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tiddikjara illi **<u>ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

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

67. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

68. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **il-perjodu illi fih sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**;

69. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq f'din is-sentenza, ir-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu tal-kawża odjerna fl-1984, meta l-kirja fil-konfront tal-konjuġi Ciantar kienet diġa in vigore. Madanakollu, kwalsiasi kumpens illi huwa dovut lir-rikorrenti m'għandux imur lura aktar mit-30 t'April 1987. Dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali. In oltre, din il-Qorti rat illi nġabet prova biss tal-ammont perċepit f'kera mill-1988 'il quddiem, hekk kif jirrikonoxxi saħansitra anke r-rikorrent Salvatore Bonello stess, illi fil-prospett anness mal-affidavit ulterjuri tiegħu ma jindikax somma f'kera perċepita qabel l-1988[32]. F'dan in-nuqqas, din il-Qorti m'għandhiex mod kif tiddetermina l-kumpens illi għandu jkun dovut għas-sena 1987;

70. **Għaldaqstant din il-Qorti sejra takkorda kumpens lir-rikorrenti għall-perjodu bejn l-1988 u l-2014;**

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

72. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[33], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1988 u 2014 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1988	1991	€525
1992	1996	€862

[32] A fol 181 tal-proċess
[33] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 35 *et seq* tal-proċess.

1997	2001	€1,539
2002	2006	€2,061
2007	2011	€3,250
2012	2014	€3,088
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 49,924**

73. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[34], qalet illi:

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

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

__Mercieca__ – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; __Saliba vs Farrugia__ – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u __Calleja noe vs Mifsud__ – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).

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

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

74. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi mill-prospett anness mal-affidavit ulterjuri tar-rikorrent Salvatore Bonello[35], kif konfermat mir-Rendikonti tat-Taxxa esebiti minn Joseph Debono in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi[36], jirriżulta illi l-kera perċepita bejn l-1988 u l-2014 kienet fis-segwenzi ammonti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1988	2007	€93.17

[35] A fol 181 tal-proċess
[36] Vide **Dok JD1 sa JD3** a fol 78 *et seq* tal-proċess

2008	2009	€64.05
2010	2013	€185
2014		€196
	Ammont Globali illi ġie perċepit mir-Rikorrenti	**€ 2,927.50**

75. F’dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta’ **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita’ mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista’ jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f’kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

76. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[37]:

> *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).*

---

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

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

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

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

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[38] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[39], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* **John Pace v. Avukat tal-Istat et** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti kienet **<u>€2,927.50</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€49,924</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju għal dan il-perjodu qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 49,924 – **30% għall-interess ġenerali** = € 34,946.80
€ 34,946.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 27,957.44
€ 27,957.44 - **€ 2,927.50 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 25,029.94</u>**

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

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħamsa u għoxrin elf u disgħa u għoxrin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€ 25,029.94);**

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

78. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti rat illi r-rikorrenti stennew kważi għaxar snin minn meta ġiet terminata l-kera fil-konfront tal-inkwilini Ciantar qabel intavolaw il-kawża odjerna b'allegazzjoni illi kienu ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom. Filwaqt illi huwa minnu illi huma kellhom kull dritt iressqu l-pretensjoni tagħhom f'dan l-istadju, din il-Qorti ma tistax ma tqisx illi għal dawn l-aħħar għaxar snin ir-rikorrenti ma sofrew l-ebda *mental hardship*, u lanqas ħassew xi *pressing need* għal kumpens per kawża tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti sejra għalhekk tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **mitt Ewro (€100)**.

H. Spejjeż Ġudizzjarji

79. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-maġġor parti tal-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

80. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrenti Simon Bonello u David Martin Bonello ma kellhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex iressqu l-pretensjonijiet tagħhom bil-kawża odjerna;

81. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tordna illi filwaqt illi r-rikorrenti għandhom iħallsu nofs (1/2) l-ispejjeż ġudizzjarji tagħhom, l-Avukat tal-Istat għandu

jħallas il-kumplament tal-ispejjeż ġudizzjarji arrekati bil-kawża odjerna, u cioe nofs (1/2) l-ispejjeż ġudizzjarji tar-rikorrenti u l-ispejjeż ġudizzjarji tiegħu.

Decide

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

(i) **Tiċħad** it-talbiet kollha rikorrenti in kwantu ġew imressqa mir-rikorrenti Simon Bonello u David Martin Bonello, u dan stante illi l-istess rikorrenti ma kellhomx l-interess ġuridiku sabiex jintavolaw il-kawża odjerna;

(ii) **Tilqa' l-ewwel talba** tar-rikorrenti Salvatore u Ġuża konjuġi Bonello, u tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 vjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan sa Diċembru 2014;

(iii) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba, stante illi l-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ilha li waqfet sa minn Diċembru 2014;

(iv) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrenti Salvatore u Ġuża konjuġi Bonello, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **ħamsa u għoxrin elf u disgħa u għoxrin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€ 25,029.94)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **mitt Ewro (€100)**;

(v) **Tilqa' r-raba' u l-ħames talba** tar-rikorrenti Salvatore u Ġuża konjuġi Bonello u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lill-istess rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu għal nofs (1/2) l-ispejjeż tar-rikorrenti mir-rikorrenti stess, filwaqt illi r-rimanenti nofs (1/2) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tiegħu.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur