PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **122/2023 AD**

PHILIP BALZAN (KI 0855544M)

CLIFFORD BALZAN (KI 0492884M) U

EDWARD BALZAN (KI 0313247M) PROPRIO

U FIL-KWALITA' TIEGĦU TA' MANDATARJU TA' L-IMSEFRIN

STEPHEN BALZAN (PASSAPORT BRITTANIKU 520648951),

ANNE BALZAN,

JOHN BALZAN (PASSAPORT BRITTANIKU 208939994),

ROBERT BALZAN (PASSAPORT BRITTANIKU 650623136),

PAUL CHARLES BALZAN (PASSAPORT AWSTRALJAN 887070710),

ANDREW MARK BALZAN (PASSAPORT AWSTRALJAN 3163648),

SUSAN MAREE LANDY (PASSAPORT AWSTRALJAN M 7971216),

ANTHONY SHAUN BALZAN (PASSAPORT AWSTRALJAN M 1303163) U
DAVID JOHN BALZAN (PASSAPORT AWSTRALJAN L 44876414)

U B'DIGRIET TAD-19 T'OTTUBRU 2023 ASSUMA L-ATTI

CLIFFORD BALZAN

U

PHILIP U CLIFFORD BALZAN

ASSUMEW L-ATTI BĦALA MANDATARJI TAL-IMSEFRIN
STEPHEN BALZAN (PASSAPORT BRITTANIKU 520648951),
ANNE BALZAN,
JOHN BALZAN (PASSAPORT BRITTANIKU 208939994),
ROBERT BALZAN (PASSAPORT BRITTANIKU 650623136),
PAUL CHARLES BALZAN (PASSAPORT AWSTRALJAN 887070710),
ANDREW MARK BALZAN (PASSAPORT AWSTRALJAN 3163648),
SUSAN MAREE LANDY (PASSAPORT AWSTRALJAN M 7971216),
ANTHONY SHAUN BALZAN (PASSAPORT AWSTRALJAN M 1303163) U
DAVID JOHN BALZAN (PASSAPORT AWSTRALJAN L 44876414)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT
IN RAPPREŻENTANZA TAL-GVERN TA' MALTA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Mejju 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Artikoli 3 sa 9 tal-Kap 69 u sussegwentement tal-Artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap 16

tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-għaxra (10) ta' Marzu 2023, **<u>Philip Balzan et</u>** ippremettew:

   a. *Illi l-esponenti, fl-ishma li jirriżultaw mir-rapport notarili Dok EB1 u mid-dokumenti miegħu annessi, huma l-proprjetarji tal-fond 82, Triq Ġorġ Borg Olivier, ġa 130, Boschetto Road, Rabat (Malta), b'titolu ta' enfitewsi temporanja konċess mill-Kurja Arċiveskovili ta' Malta għal żmien 150 sena li bdew jgħaddu mill-20 ta' Lulju 1972, u dan ad eċċezzjoni biss ta' Anne Balzan, li hija użufruttwarja ta' sehem wieħed minn disgħin (1/90); id-dirett dominju relattiv huwa llum proprjeta' tal-Gvern ta' Malta, amministrat mill-Uffiċċju Konġunt, u l-esponenti huma debitament rikonoxxuti bħala ċenswalisti;*

   b. *Illi l-istess fond huwa mikri b'kirja protetta li bdiet fi żmien l-antekawża tar-rikorrenti odjerni; il-kera applikabbli hija dik minima stabbilita mill-Kodiċi Ċivili, li hija kera irriżorja mqabbla mal-valur lokatizju reali tal-proprjeta';*

   c. *Illi sas-sena 2021, il-liġi kienet tipprojbixxi lir-rikorrenti u lill-antekawża tagħhom milli jiffissaw kera ġusta għall-proprjeta' tagħhom u għaldaqstant jirriżulta ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif trasposta permezz tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta; ir-rikorrenti qegħdin għaldaqstant jaġixxu kontestwalment quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex tali kera togħla, u qed jintavolaw il-preżenti rikors sabiex jiġu kkumpensati għall-perjodu ta' bejn l-1987 u l-2021 li matulu tali rimedju ma kienx disponibbli;*

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

i. *Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera in konnessjoni mal-kirja tal-fond 82, Triq Ġorġ Borg Olivier, ga 130, Boschetto Road, Rabat (Malta), inkluż l-applikazzjoni ta' l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap 69 u sussegwentement ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap 16, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovnenzjoni Ewropea; u*

ii. *Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;*

Bl-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti.-

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sittax (16) ta' Marzu 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, għoxrin (20) t'April 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 erbgħa (4) t'April 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tal-prokura li r-rikorrent Edward Balzan qiegħed jidher għall-imsefrin Stephen Balzan, Anne Balzan, John Balzan, Paul Charles Balzan, Andrew Mark Balzan, Susan Maree Landy, Anthony Shaun Balzan u David John Balzan;*

   b. *Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*
      a. *Tat-titolu li għandhom fuq il-fond 82, Triq Ġorġ Borg Olivier, ġia 130, Boschetto Road, Rabat (Malta) u*

b. *Tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

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

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

e. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onroabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April 1987 sal-31 ta' Mejju 2021, u cioe mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

f. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn metal-ammont dovut ikun likwidat (ara **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013);*

g. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Waqt is-seduta tal-għoxrin (20) t'April 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża fuq is-suq miftuħ bejn is-snin 1987 u 2021. Din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar l-ewwel (1) ta' Ġunju 2023.

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Edward Balzan et** datat għaxra (10) ta' Marzu 2023, u d-dokument anness miegħu, cioe rapport notarili bid-dokumenti annessi rigward it-titolu tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, immarkat **Dok EB1** a fol 3 *et seq* tal-proċess;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata erbgħa (4) t'April 2023;

10. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-għoxrin (20) t'April 2023, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża fuq is-suq miftuħ bejn is-snin 1987 u 2021;

11. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ippreżentaw l-aħħar fattura relattiva għaċ-ċens li jitħallas mir-rikorrenti lill-Awtorita' tal-Artijiet fuq il-fond mertu ta' din il-kawża (**Dok EB2** a fol 36 tal-proċess);

12. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 43 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2023, u debitament maħluf *seduta stante* nhar l-ewwel (1) ta' Ġunju 2023;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Savio Borg**, in rappreżentanza tal-Uffiċċju Elettorali, waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Ġunju 2023[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok SB1 sa SB3** a fol 66 *et seq* tal-proċess;

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 62 *et seq* tal-proċess

14. Rat l-affidavit ta’ **Clifford Balzan** immarkat **Dok CB** a fol 171 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;

15. Rat illi b’digriet tad-dsatax (19) t’Ottubru 2023, din il-Qorti laqgħet it-talbiet rikorrenti magħmula permezz tar-rikors datat tnejn (2) t’Ottubru 2023, u b’dana illi l-atti tal-kawża in kwantu jirreferu għal Edward Balzan proprio għaddew fil-persuna tar-rikorrent Clifford Balzan, u l-atti in kwantu jirreferu għal Edward Balzan nomine għaddew fil-persuni ta’ Philip u Clifford Balzan bħala mandatarji ġodda tar-rikorrenti l-imsefrin kollha;

16. Rat l-affidavit ta’ **Josephine Balzan** immarkat **Dok JB** a fol 200 tal-proċess, u l-irċevuti tal-kera immarkati **Dok JB1** a fol 201 *et seq* tal-proċess;

17. Rat illi r-rikorrenti rrimettew ruħhom għall-atti u ma ppreżentawx nota ta’ sottomissjonijiet;

18. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata għoxrin (20) ta’ Marzu 2024 a fol 218 *et seq* tal-proċess;

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tal-Prokura</u>

21. Fl-ewwel eċċezzjoni minnu sollevata, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-prokura li r-rikorrenti msefrin taw lil Edward Balzan;

22. Fil-mori tal-kawża ġie nieqes Edward Balzan, u daħlu fiż-żarbun tiegħu bħala mandatarji tar-rikorrenti msefrin ir-rikorrenti Philip u Clifford Balzan.

Ġew esebiti a fol 184 *et seq* tal-proċess numru ta' *e-mails* (**Dok POA1 sa POA9**), illi fihom ir-rikorrenti msefrin mhux talli ddikjaraw illi kienu qed jawtorizzaw lil Philip u/jew lil Clifford Balzan sabiex jidhru f'isimhom, iżda talli jitolbu wkoll illi jinżammu informati dwar l-andament tal-kawża. Dan mingħajr ma jingħad ukoll illi fl-affidavit tiegħu[2], Clifford Balzan jgħid illi lir-rikorrenti msefrin kienu informawhom illi Edward Balzan kien ġie nieqes u l-istess rikorrenti msefrin taw lilu u lil Philip Balzan mandat verbali;

23. Fit-termini tal-Artikolu 1857(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, *"il-mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm, jew ukoll taċitament."* Din il-Qorti tqis illi l-*e-mails* esebiti mir-rikorrenti huma prova ċara ta' mandat illi mhux biss ingħata bil-fomm, iżda wkoll b'ittra. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ir-rekwiżit fl-Artitkolu 1857(2) sabiex mandat ikun wieħed validu;

24. In oltre, din il-Qorti ma tistax ma tqisx ukoll illi l-użu li l-mandatarji qegħdin jagħmlu mill-prokura verbali u permezz t'*e-mail* mhix waħda kontra l-interessi tal-mandanti, iżda waħda illi hija ta' vantaġġ għall-mandanti stess. Konsegwentement, din il-Qorti mhix tal-fehma illi l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat hija fondata, u sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħadha</u>**.

B. <u>Prova ta' Kirja Protetta u t-Titolu tar-Rikorrenti</u>

25. Fit-tieni eċċezzjoni sollevata minnu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom u prova illi l-kirja hija waħda protetta;

26. Madanakollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti:

[2] A fol 171 tal-proċess

13. F'dan il-każ l-esponent jinsab sodisfatt mid-dokumenti esebiti f'din il-kawża, u kif imfissra fid-daħla ta' din in-nota, li r-rikorrenti tassew għandhom titolu fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża;

14. Fir-rigward il-kirja, mid-dokument preżentati mix-xhud Savio Borg bħala rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali fl-1 ta' Ġunju 2023 preżenta numru ta' dokumenti li juri li fil-fond mertu tal-kawża tirrisjedi Josephine Balzan u ilha hemm minn qabel is-sena 1987;[3]

27. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala sorvolata, u sejra **tastjeni** milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

28. 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-

[3] A fol 220 tal-proċess

interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

29. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[4]:

> *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).*

30. 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

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

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.

31. 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***[5] 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 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

32. 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 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 hija tal-fehma illi, essenzjalment, dawn il-liġijiet kienu jsegwu għan soċjali u ġew introdotti fl-interess ġenerali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

33. 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;

34. 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.*[6]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[7] 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.*

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

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

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, 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***[8] 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.

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[9], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

35. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[10], 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

---

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

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

applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

36. 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:

> *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.*

37. 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***[11]:

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

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

38. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum;

39. 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***[12] 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.

40. 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***[13]:

[12] 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)

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

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 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.

41. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-irċevuti tal-kera esebiti mill-inkwilina Josephine Balzan bħala **Dok JB1** a fol 201 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' **€209.90 fis-sena**. Din kienet l-ogħla kera illi qatt irċevew ir-rikorrenti;

42. In oltre, ġialadarba l-konjuġi Alfred u Josephine Balzan kienu ġia jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, flimkien mat-tliet uliedhom[14], 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[15] 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:*
>
> *Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –*
>
> *(i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:*
>
> *Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu ma' l-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu*

[14] Vide l-affidavit ta' Josephine Balzan a fol 200 tal-proċess
[15] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

baqgħu jgħixu ma' l-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal mart, żewġ jew ulied il-wild tal-inkwilin,

43. 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[16]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta 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 u lill-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

44. Huwa rikonoxxut saħansitra mir-rikorrenti stess illi l-Att XXIV tal-2021 offrielhom rimedji illi jistgħu jwasslu sabiex titjieb il-pożizzjoni tagħhom *qua* proprjetarji vis-a-vis l-inkwilina. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi fil-kawża in eżami r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

[16] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 51 tal-proċess

45. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

46. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[17]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

47. 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 tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-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 *qua* proprjetarji;

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

48. 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, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** 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 **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea sa Mejju 2021**.

C. Likwidazzjoni ta' Kumpens

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

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

51. Jirriżulta mir-Rapport Notarili esebit bħala **Dok EB1** a fol 3 *et seq* tal-proċess illi:

- **Philip Balzan** akkwista 1/18 mill-wirt t'ommu Paolina Balzan illi mietet f'Jannar 1988. In oltre, imbagħad, huwa akkwista wkoll 1/72 mill-wirt ta' zijuh Paul Balzan fl-2010. Għaldaqstant, huwa dovut lilu kumpens fuq 1/18 mill-1987 sal-2009, u fuq 5/72 mill-2010 sal-2021. Dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[18], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[19], ***Ian Peter Ellis pro***

[18] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[19] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021

et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud[20], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[21]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[22] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[23], u cioe illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu;

- **Stephen, John u Robert Balzan** akkwistaw 1/18 mill-wirt ta' missierhom John Balzan, u cioe ħu Philip Balzan, illi ġie nieqes fl-1987, iżda biegħu l-istess sehem lir-rikorrent Edward Balzan fl-1994. Eventwalment, mal-mewt ta' Paolino sive Paul Balzan fl-2010, huma akkwistaw ukoll 1/72 *qua* eredi tiegħu. Għaldaqstant jistħoqqilhom kumpens fuq 1/18 għall-perjodu bejn l-1987 u l-1994, u fuq 1/72 għall-perjodu bejn l-2010 u l-2021;

- **Paul Charles, Andrew Mark, Susan Mare Landy, Anthony Shaun u David John Balzan** akkwistaw 1/18 mill-wirt ta' missierhom Charles Balzan, u cioe ħu Philip Balzan, illi ġie nieqes fl-1992; madanakollu, mart Charles, ir-rikorrenti **Anne Balzan nee Chappell**, ġiet maħtura użufruttwarja tal-ġid ta' Charles Balzan. Għalkemm ir-rikors promotur u r-rapport notarili jindikaw illi Anne Balzan kienet użufruttwarja ta' 1/90, din il-Qorti hija konvinta illi dan huwa żball tal-pinna, stante illi fir-Rapport Notarili jingħad ukoll illi inizjalment kien ġie dikjarat illi l-eredi kienu wirtu 1/90 mill-fond meta effettivament kienu wirtu 1/18. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tikkonsidra lil Anne Balzan bħala użufruttwarja ta' 1/18. L-eredi ta' Charles Balzan akkwistaw ukoll 1/72 mill-wirt ta' zijuhom Paul Balzan, illi ġie nieqes fl-2010. Konsegwentement, huwa dovut kumpens lil ulied Charles Balzan għall-perjodu bejn l-1987 u l-1991

[20] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[21] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[22] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[23] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

u għall-perjodu bejn l-2010 u l-2021, filwaqt illi huwa dovut kumpens lil Ann Balzan għall-perjodu bejn l-1992 u l-2021[24];

- **Edward Balzan** akkwista 1/18 mill-wirt t'ommu Paolina Balzan illi ġiet nieqsa fl-1988, iżda mbagħad akkwista b'titolu onoruż terz (1/3) indiviż mingħand l-eredi ta' Rita Mary Paris fl-2005 u terz (1/3) indiviż mingħand l-eredi ta' Maria Assunta Mamo u Giovanna Busuttil fl-2006. Sussegwentement wiret ukoll 1/72 mill-eredita' ta' ħuħ Paul Balzan. Għaldaqstant kellu jingħata kumpens fil-kwota ta' 1/18 għall-perjodu bejn l-1987 u l-2004, fil-kwota ta' 7/18 fl-2005, fil-kwota ta' 13/18 bejn l-2006 u l-2009, u fil-kwota ta' 19/24 bejn l-2010 u l-2021. Madanakollu, huwa ġie nieqes fil-mori tal-kawża, u sehmu intiret mir-rikorrent **Clifford Balzan**, illi huwa għalhekk entitolat għall-istess kumpens;

- **Clifford Balzan** akkwista 1/18 mill-wirt ta' Joseph Balzan fl-2005, u għalhekk huwa dovut lilu kumpens fuq 1/18 għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021. Dan mingħajr preġudizzju għas-sehem tiegħu mill-wirt ta' Edward Balzan;

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

53. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[25], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€978

[24] Vide Rik Nru 27/2018, ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti qalet illi gialadarba s-sehem tal-kera jkun jispetta lill-użufruttwarja, n-nuda proprjetarja ma tistax titqies illi ġarrbet telf materjali.

[25] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 45 *et seq* tal-proċess.

1992	1996	€1,607
1997	2001	€2,872
2002	2006	€3,549
2007	2011	€5,437
2012	2016	€5,443
2017	2020	€7,191
2021		€8,550
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin	**€ 136,744**

54. 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***[26], 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).*

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

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

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

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 <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

55. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi l-kopji tal-irċevuti tal-kera jindikaw biss il-kera illi kienet titħallas fis-snin sebgħin (1970s), u l-kera illi tħallset fis-sena 2021 kienet fl-ammont ta' €209.90. Ma ġewx esebiti rċevuti għall-perjodu bejn l-1980 u l-2021. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tiġbed linja dritta u tikkalkola l-kera perċepita fl-ammont ta' <u>**€209.90 *per annum***</u> għall-perjodu kollu bejn l-1987 u l-2021. <u>Madanakollu, m'għandux jintesa illi sal-Philip, Edward, John, Charles, Joseph u Paul Balzan kienu, *in solidum*</u>

bejniethom, werrieta ta' terz (1/3) mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, filwaqt illi Edward Balzan akkwista b'titolu onoruż iż-żewġ terzi l-oħra fl-2005 u 2006 rispettivament;

56. 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)]

57. 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***[27]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than 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).*

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

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[28] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[29], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza 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."*;

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

Rikorrent	**Ammont illi kellu jiġi perċepit**	**-30% għall-interess ġenerali**	**-20% għal possibbli perjodu mhux mikri**	**Kera perċepita**	**Kumpens dovut**
Philip Balzan	€ 8,644	€ 6,050.80	€ 4,840.64	€ 443	**€ 4,397.64**
Eredi ta' John Balzan	€ 1,586.50	€ 1,110.55	€ 888.44	€ 128	**€ 760.44**
Ann Balzan	€ 7,325	€ 5,127.50	€ 4,102	€ 350	**€ 3,752**

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

Eredi ta' Charles Balzan	€ 1,319	€ 923.30	€ 738.64	€ 93	**€ 645.64**
Clifford Balzan *(mill-wirt ta' Joseph Balzan)*	€ 7,597	€ 5,317.90	€ 4,254.32	€ 408	**€ 3,846.32**
Clifford Balzan *(mill-wirt ta' Edward Balzan)*	€ 77,524	€ 54,266.80	€ 43,413.44	€ 2,892	**€ 40,521.44**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u ħamsin elf, disa' mija u wieħed u erbgħin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€ 53,941.48);**

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;

59. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji il-Qorti tirrileva illi d-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux[30]. Għaldaqstant, din il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont globali ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)** illi għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont il-kwota illi kull wieħed minnhom għandu mill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-

[30] Vide, *inter alia*, Rik Nru 380/2021/1, ***Tabib Dottor Jacob Vella et vs Paul Magro et***, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'Ottubru 2023

kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin.

D. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

60. 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-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

i. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera in konnessjoni mal-kirja tal-fond 82, Triq Ġorġ Borg Olivier, ga 130, Boschetto Road, Rabat (Malta), inkluż l-applikazzjoni ta' l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap 69 u sussegwentement ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap 16, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u tal-antekawża tagħhom, sa Mejju 2021, ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovnenzjoni Ewropea; u

ii. **<u>Tilqa</u>'** t-tieni talba rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tlieta u ħamsin elf, disa' mija u wieħed u erbgħin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€ 53,941.48)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€ 5,000)** u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

(i) **<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 mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur