PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **89/2023**

ANNUNZIATA SIVE NANCY CALLEJA (KI 1062046M)
F'ISIMHA PROPRJU U GĦAN-NOM T'OĦTHA
JOSEPHINE PIROTTA (KI 62851M)
HELEN ATTARD (KI 536949M)
MARIA STELLA BEZZINA (KI 622352M)
SALVINA SIVE SYLVIA GAUCI (KI 585254M) U
EMANUEL GAUCI (KI 814058M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
CHARLES D'ALFONSO (KI 0286941M) U
BERNARDINA D'ALFONSO (KI 226842M)

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta), meqjus fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2023, ir-rikorrenti **<u>Annunziata sive Nancy Calleja et</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru tnax (12) preċedentement tnejn u għoxrin (22) f'Carla Lane ġewwa Birkirkara, liema fond iddevolva fuqhom wara wirt ta' missierhom, kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis tal-10 ta' Lulju 2013, in atti tan-Nutar Dorita Galea Medati (Dok A);*

   b. *Illi jirriżulta li fuq l-imsemmi fond kien ġie konċess lill-intimat Charles D'Alfonso b'titolu ta' subenfitewsi temporanju mill-predeċessuri tagħhom fit-titolu John Gauci u Giuseppe Gauci, permezz ta' att pubbliku datat 3 ta' Frar 1978, in atti tan-Nutar Anthony Gatt (Dok B);*

   c. *Illi kif jirriżulta mill-att surreferit il-konċessjoni subenfitewtika kienet saret għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena (21) dekorribbli mis-26 ta' Ġunju 1978 versu ċens annwu u temporanju ta' erbgħa u ħamsin Lira (Lm54) fis-sena u pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem;*

   d. *Illi kif appena l-konċessjoni subenfitewtika skadiet, u cioe fil-21 ta' Ġunju 1999, l-aventi causa tal-esponenti kien kostrett jidħol f'relazzjoni ta' kera mal-inkwilini f'ammont ta' kera li kien id-doppju taċ-ċens, u cioe mija u tmien liri (Lm 108) ekwivalenti għal mitejn u wieħed u ħamsin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€251.57) fis-sena pagabbli kull 3 xhur bil-quddiem;*

e. *Illi bl-awmenti sussegwenti skont il-liġi (artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili), il-kera li kienet qiegħda titħallas sa reċenti għoliet għal mitejn u ħamsa u tmenin Ewro u erba' ċenteżmi (€285.04) fis-sena (Dok C);*

f. *Illi r-rikorrenti pprevalixxew rwieħhom mid-dispost tal-Artikolu 12B (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) di fronte l-inkwilini billi talbu żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u fil-fatt b'sentenza tal-25 ta' Jannar 2023, il-Bord laqa' t-talbiet tagħhom u ordna li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, b'effett mid-data tas-sentenza 'l quddiem (Dok D). Dan pero huwa mingħajr ebda preġudizzju u/jew rinunzja tal-jeddijiet u/jew rimedji ulterjuri li jista' jkollhom l-istess rikorrenti;*

g. *Illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jipprendu l-fond lura u dan abbażi tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Lliġijiet ta' Malta;*

h. *Illi r-rikorrenti jsostnu illi l-konverżjoni awtomatika u arbitrarja minn enfitewsi temporanja għal titolu ta' kera, magħdud mar-rata baxxa ta' kera kif premess, għal żmien twil, huwa manifestament inġust u preġudizzjevoli għad-drittijiet proprjetarji tagħhom. Dan kien ċertament il-każ għal erbgħa u għoxrin sena, u cioe bejn l-1999 u l-2023, f'liema sena l-piż sproporzjonat li kienu qed iġorru r-rikorrent ġie kemm xejn imtaffi permezz tas-sentenza suċitata;*

i. *Illi għalhekk, bl-applikazzjoni tal-liġi msemmija, ir-rikorrenti ġew u għadhom jiġu mċaħħda mid-dritt fondamentali ta' tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

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

   i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-liġijiet viġenti, senjatament l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta'*

Malta), hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja fir-rigward tal-fond numru tnax (12) preċedentement tnejn u għoxrin (22) f'Carla Lane ġewwa Birkirkara;

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-istess Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

iii. *Tillikwida kumpens xieraq, kemm in linea ta' danni pekunjarji kif ukoll dak morali, għal-leżjoni li sofrew ir-rikorrenti kif hawn fuq premess;*

iv. *Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti kif premess bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza; u*

v. *Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji oħra li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni;*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta (3) ta' Marzu 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, erbgħa (4) t'April 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

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

   a. *Illi, fil-mertu, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

b. *Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talbiet huma insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma implimenta biss miżuri illi jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta';*

c. *Illi, fi kwalunkwe każ, kemm taħt l-Artikolu 37, kif ukoll skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjeta', bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u cioe l-legalita', l-interess pubbliku u l-proporzjonalita'. Ma hemm ebda dubju li l-miżuri illi qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti saru taħt qafas legali, u difatti jidher li r-rikorrenti ma humiex jallegaw illi dan l-element ma huwiex sodisfatt. Huwa minnu li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawn il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

d. *Illi l-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, stante illi l-liġi in kwistjoni tipprovdi sabiex ikun hemm awment fil-kera. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

e. *Illi, dwar l-element ta' proporzjonalita', tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cioe li jipprovdu dar t'abizzajoni,*

għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta irrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>";

f. *Illi, partikolarment wara d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fis-sena 2018, l-esponent assolutament ma jarax illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalita' li tista' twassal għal ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

g. *Illi ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

Għaldaqstant l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimati **<u>Charles D'Alfonso et</u>**, minkejja illi ġew debitament notifikati bir-rikors promotur nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2023, naqsu milli jippreżentaw risposta fit-terminu lilhom konċess;

7. Waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jaċċedi fuq il-fond mertu tal-kawża u jagħti valutazzjoni tal-proprjeta' u tal-valur lokatizju mill-1999 sal-2018 b'intervalli

ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Ġunju 2023, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbgħa (4) ta' Lulju 2023.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Annunziata sive Nancy Calleja et** datat tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2023 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* tal-10 ta' Lulju 2013, pubblikat in atti tan-Nutar Dorita Galea Medati (**Dok A** a fol 5 *et seq* tal-proċess); (b) kopja tal-att ta' konċessjoni subenfitewtika datata 3 ta' Frar 1978, pubblikat in atti tan-Nutar Anthony Gatt (**Dok B** a fol 20 *et seq* tal-proċess); (c) kopja ta' irċevuta mill-ktieb tal-kera tal-fond mertu tal-proċeduri (**Dok C** a fol 26 tal-proċess); u (d) sentenza mogħtja mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-25 ta' Jannar 2023 (**Dok D** a fol 27 *et seq* tal-proċess);

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

11. Rat illi l-intimati **Charles D'Alfonso et** ġew debitament notifikati bir-rikors promotur u l-avviż ta' smigħ, u minkejja illi attendew għall-ewwel seduta u ngħataw żmien sabiex jippreżentaw ir-risposta tagħhom għaliex kien għadu għaddej it-terminu t'għoxrin (20) jum min-notifika[1], huma naqsu milli jagħmlu dan fit-terminu lilhom konċess;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tmintax (18) ta' Mejju 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jaċċedi fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, u jagħti

[1] Vide verbal tas-seduta tal-4 t'April 2023, a fol 45 tal-proċess

valutazzjoni tal-proprjeta' u tal-valur lokatizju mill-1999 sal-2018, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Annunziata sive Nancy Calleja**, a fol 50-51 tal-proċess;

14. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 56 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-għoxrin (20) ta' Ġunju 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbgħa (4) ta' Lulju 2023;

15. Rat in-nota tar-rikorrenti datata ħdax (11) ta' Lulju 2023 illi permezz tagħha ġiet preżentata kopja tal-ktieb tal-kera tal-fond mertu tal-kawża odjerna (a fol 71 *et seq* tal-proċess);

16. Rat illi l-intimati Charles D'Alfonso et ngħataw terminu ta' xahar sabiex fih jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet jekk hekk jixtiequ[2], fit-termini ta' dak stabbilit fl-Artikolu 518(10) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati D'Alfonso, iżda, naqsu milli jagħmlu dan fit-terminu lilhom konċess;

17. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata dsatax (19) ta' Frar 2024, a fol 82 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, datata l-ewwel (1) t'April 2023, a fol 92 *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

[2] Vide verbal tas-seduta tas-17 ta' Novembru 2023

21. Il-fond mertu tal-kawża odjerna iddevolva fuq ir-rikorrenti wara l-mewt ta' missierhom Giovanni sive John Gauci, illi ġie nieqes nhar il-ħdax (11) ta' Marzu 2013[3]. John Gauci kien ikkonċeda l-istess fond lill-intimat Carmelo sive Charles D'Alfonso b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena dekorribbli mis-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 1978, b'att datat tlieta (3) ta' Frar 1978 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt[4]. Il-perjodu enfitewtiku għalhekk skada f'Ġunju 1999;

22. Madanakollu, peress illi l-fond ngħata b'konċessjoni t'enfitewsi temporanja għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin (30) sena b'kuntratt illi sar qabel il-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 1979, u ntuża bħala dar t'abitazzjoni, l-enfitewti kellhom il-protezzjoni mogħtija lilhom mill-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe kellhom il-jedd illi jibqgħu jokkupaw id-dar bħala residenza ordinarja tagħhom saħansitra anke wara illi skada l-perjodu enfitewtiku, b'kera illi setgħet tiżdied biss darba kull ħmistax-il sena fl-ammont stabbilit fil-liġi;

23. Ir-rikorrenti għalhekk intavolaw il-kawża odjerna, illi permezz tagħha qed isostnu illi d-drittijiet tagħhom u ta' missierhom, ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġew u għadhom qed jiġu leżi, u dan bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

24. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma*

---

[3] Vide att ta' trasferiment *causa mortis* ta' John Gauci, anness mar-rikors promotur u mmarkat **Dok A**, a fol 5 *et seq* tal-proċess

[4] Vide att ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, immarkat **Dok B** a fol 20 *et seq* tal-proċess

għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

[...]

25. L-Avukat tal-Istat, fit-tieni eċċezzjoni sollevata fir-risposta tiegħu, jgħid illi safejn it-talbiet rikorrenti huma mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tali talbiet huma insostenibbli stante illi l-Istat la kiseb u lanqas ħa pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, iżda implimenta biss miżuri illi jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta';

26. Ġie senjalat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***[5] dwar eċċezzjoni identika:

Din il-Qorti tosserva li l-argument tal-intimat Avukat Generali mhuwiex korrett ghax mhuwiex minnu li dak l-artikolu jikkontempla biss tehid forzuz tal-proprjeta` biss, izda kwalunkwe interess f'dik il-proprjeta`. Mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car, kif sewwa tghid l-ewwel Qorti, li din id-disposizzjoni tal-ligi hi

[5] Rik Nru 54/2017, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2019

mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha permezz ta' principalment kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan gharfitu l-ewwel Qorti fejn qalet li l-hsieb tal-legislatur kien li l-oggett tat-tehid jista' jkun ukoll "interess" jew "dritt" fi proprjeta` u hawn ghamlet riferenza ghal diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u ta' din il-Qorti. Din hi l-pozizzjoni korretta fil-ligi.

27. Il-Qorti Kostituzzjonali għamlet referenza għal din is-sentenza u numru ta' sentenzi oħra illi fihom ġie diskuss dan il-punt fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Selby Limited et vs Avukat tal-Istat et***[6], illi kienet ukoll tirrigwarda l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta:

25. Fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni din il-Qorti tqis illi f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija kopjuża u kostanti li fil-każ tat-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, id-drittijiet imħarsin bl-artikolu 37 ġew leżi. Issir b'hekk referenza għall-kawża bl-ismijiet ***Louis Vincenti et vs Mary sive May Herrera et*** *deċiża nhar is-27 ta' Jannar 2021:*

23. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat relattiv għall-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni tal-qrati dwar l-applikabblita` ta' dan l-artikolu ilha issa għal numru ta' snin kostanti u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-

[6] Rik Nru 348/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 29 t'April 2024

> *ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat.(ara per ezempju:* ***Michael D'Amato et v. L-Awtorita tad-Djar et (PA, 06/10/2016); Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et (Kost 14/12/2018); Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et (Kost. 14/12/2018); Angela Balzan v. Prim Ministru et (Kost 31/01/2019); David Pulliċino et v. Avukat Generali et (Kost 31/01/2019); Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et (Kost 29/03/2019); Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Generali et (PA, 28/05/2019); Joseph Darmanin v. Avukat Generali et (Kost 31/05/2019)****. Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

28. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti u l-predeċessur tagħhom fit-titolu ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimati D'Alfonso bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

29. Tenut kont tal-premess, **din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.

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

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

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

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

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

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

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).

32. 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-sidien.

33. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[8] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic

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

law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, saru taħt qafas legali. Infatti ma tqajmet l-ebda kontestazzjoni f'dan ir-rigward. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

34. 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 taqbel ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed leġittimu, sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

35. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[9]

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

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[11] illi:

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

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

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***[12], *"[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."*;

36. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[13], 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

---

[12] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, Onor Imħ L Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)
[13] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *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.*

37. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti, u qabilhom missierhom, huma l-proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda per konsegwenza tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 12 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma kellhomx kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja setgħetx tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jew missierhom jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji;

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

39. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **<u>sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

C. **Ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158**

40. Fil-paragrafu numru sitta (6) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi wara d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fis-sena 2018, huwa ma jarax illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalita' li tista' twassal għal ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

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

42. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[14]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju

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

mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond*

sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

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

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

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

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li,

għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

43. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[15], fejn ġie dikjarat:

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

44. Ma ġiex kjarifikat mir-rikorrenti jekk effettivament humiex qed jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sal-2018, jew sal-preżentata tar-rikors promotur. Infatti, filwaqt illi t-talba għall-ħatra tal-Perit Tekniku saret sabiex jiġi stmat il-valur lokatizju tal-fond sal-2018, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jagħtu l-impressjoni li qed jitolbu kumpens sal-2022;

45. Madanakollu, fi kwalunkwe każ, fid-dawl tal-insenjamenti suċitati, din il-Qorti tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimati D'Alfonso. Infatti, dan huwa rimedju illi r-rikorrenti jidher illi ħadu vantaġġ minnu u rrikorrew għalih fl-2021, stante illi, b'sentenza tal-25 ta' Jannar 2023, il-Bord li Jirregola l-Kera awmenta l-kera dovuta lir-rikorrenti għal €3,400 fis-sena[16]. Għaldaqstant, din il-Qorti **<u>taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu, fis-sitt (6) paragrafu tar-</u>**

[15] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020
[16] Vide **Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 27 *et seq* tal-proċess

<u>risposta tiegħu jsostni illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrenti l-possibilta' illi jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta</u>'. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess qabel l-2021, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom minn Awwissu 2018 'il quddiem;

46. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mill-1999[17]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

47. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[18], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

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

---

[17] Vide para 28 tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, a fol 88 tal-proċess
[18] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

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

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

49. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti eventwalment ngħataw rimedju (u rrikorrew għalih), din il-Qorti tara illi, għar-rikorrenti, illi kienu ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom snin sħaħ, dan kien każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, la huma u lanqas l-antekawża tagħhom ma kellhom rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

50. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa minn Awwissu 2018**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament s'Awwissu 2018**.

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

51. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

52. Dwar il-**perjodu ta' żmien** illi għalih sejjer jingħata kumpens, din il-Qorti tikkonsidra illi:

   a. Il-konċessjoni enfitewtika skadiet f'Ġunju 1999, u cioe meta l-fond kien għadu proprjeta' ta' missier ir-rikorrenti;

b. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mhux dovut kumpens lir-rikorrent minn Awwissu 2018 'il quddiem;

c. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[19], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[20], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[21], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[22]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[23] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[24], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għall-perjodu illi fih kien proprjetarju tal-fond missier ir-rikorrenti, u dan stante illi huma "daħlu fiż-żarbun" tiegħu qua eredi universali tiegħu;

53. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[25], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, fl-2018, kellha valur ta' **mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€ 155,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn l-1999 u 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1999	2003	€1,913
2004	2008	€2,148
2009	2013	€3,115
2014	2017	€3,967
2018		€4,650

[19] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[20] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[21] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[22] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[23] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[24] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[25] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 56 *et seq* tal-proċess

	Ammont Globali illi kellu jiġi Perċepit mir-Rikorrenti	**€ 56,398**

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).*
>
> *"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).*

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

*“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)*

55. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta’ periti addizzjonali. Wara illi kkonsidrat il-kontenut tar-rapport, din il-Qorti tiddikjara illi <u>hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta’ fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

56. Mill-banda l-oħra, f’dik illi hija l-kirja effettivament perċepita tul is-snin, jirriżulta min-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti, kif konfermata wkoll mill-kopji tal-ktieb tal-kera esebiti mir-rikorrenti a fol 72 *et seq* tal-proċess is-segwenti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1999	2009	€251.57
2010	2018	€285.04
	Ammont Globali illi ġie perċepit mir-Rikorrenti	**€5,332.63**

57. 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)]

58. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha 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

[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)

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

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

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is

the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

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

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

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

59. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bejn l-1999 u l-2018 kien fl-ammont ta' **€ 5,332.63**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€ 56,398</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€56,398 – **30% għall-interess ġenerali** = €39,478.60
€39,478.60 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €31,582.88
€31,582.88 – **€5,332.63 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€26,250.25</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sitta u għoxrin elf, mitejn u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€26,250.25)**;

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

60. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti tirrileva illi d-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux[28]. Għaldaqstant, danni morali għandhom jiġu akkordati biss għall-perjodu bejn l-2013 u l-2018. Din il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€500)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti matul dawn il-ħames snin, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

61. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati D'Alfonso ma jaħtux għall-fatt illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sofrew

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

leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat. Dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[29]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

62. 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 fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

[29] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

Decide

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

i. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) illeda d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan limitatament sa Lulju 2018. Mill-bqija, din il-Qorti **tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti f'dak illi jirrigwarda kwalsiasi perjodu wara Lulju 2018;

ii. **Tilqa' *in parte* t-tieni talba rikorrenti**, u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, limitatament sa Lulju 2018;

iii. **Tilqa' t-tielet talba rikorrenti**, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **sitta u għoxrin elf, mitejn u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€26,250.25)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħames mitt Ewro (€500)**;

iv. **Tilqa' r-raba' talba rikorrenti**, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti kif premess, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza; u

v. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-ħames talba rikorrenti, stante illi tqis illi l-għoti ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju huwa rimedju adegwat fiċ-ċirkostanzi;

vi. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur