QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 29 ta' Mejju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 785/2021 MH

Numru:

Andrew Dalli, f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali ta' Allison Natasha Borg; Maria Giacinta sive Cynthia Fenech; Francis Dalli; Victor Dalli

vs

L-Avukat tal-Istat u Anthony Tonna

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' Andrew Dalli pro et noe tat-3 ta' Diċembru 2021** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Ir-rikorrent qiegħed jidher kemm f'ismu proprju kif ukoll f'isem Allison Natasha Borg (K.I. 0288581M); Maria Giacinta sive Cynthia Fenech (K.I.*

1017948M); Francis Dalli (Passaport Malti nru 1146152); u Victor Dalli (K.I. 0298467M) bħala l-mandatarju speċjali tagħhom (DOK A);

2. *Ir-rikorrent u l-mandanti speċjali tiegħu flimkien huma l-proprjetarji f'ishma indiviżi ta' 5/7, u allura l-maġġoranza assoluta, tal-fond bl-indirizz numru 116, St Joseph Street, Ħal Luqa per via di successione u dan kif muri mid-denunzja lill-Kummissarju tat-Taxxi interni datata sbatax (17) ta' Frar tas-sena elf disa' mija erbgħa u tmenin (1984) (DOK B);*

3. *L-inkwilin intimat Anthony Tonna, illi a kull buon fini għandu sehem indiviż ta' 1/7 tal-istess fond, ilu jokkupa l-fond surreferit għal żmien twil (mit-tmeninijiet) taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u jħallas il-kera miżera ta' mitejn u għaxar (210) Euro fis-sena;*

4. *Ai fini ta' kjarezza, ir-rikorrent jiddikjara illi qiegħed jikkontesta kemm ir-reġim leġiżlattiv qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kif ukoll ir-reġim leġiżlattiv odjern;*

5. *Qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent kien kostrett jirċievi kera baxxa ferm, liema kera tiġġedded kull sena kontra l-volontà tal-esponent, bit-tħaddim tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitlu 16 u l-artikolu 3 tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Ai termini tal-liġi in vigore sa' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera setgħet biss tiżdied kull tliet snin b'mod propozjonali għall-mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

7. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 ma kinux ġusti u ma kkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

8. *Tali reġim legali kien u għadu joħloq żbilanċ lampanti bejn id-drittijiet rispettivi fil-kuntratt tal-kiri, bi ksur tad-drittijiet garantiti lill-esponent mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

9. *Id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ftit li xejn irrimedja tali sitwazzjoni, u dan peress illi jħalli lill-inkwilin fil-fond mikri taħt ħlas ta' kera stabbilita taħt l-artikolu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li fil-massimu tagħha hija xorta waħda ferm 'il bogħod minn dak illi l-esponent jista' jikseb fis-suq miftuħ, u allura r-reġim legali odjern ukoll joħloq ksur tad-drittijiet tal-esponent, kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

10. *Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell talgħejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini qegħdin jikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

11. *L-ilment tar-rikorrent jestendi wkoll għall-mod ta' kif l-artikolu 4A tal-Kapitlu 69 jipprovdi test tal-mezzi illi jekk wieħed jissodisfah, jingħata dritt li jibqa' fil-kirja. Huwa lampanti illi tali test tal-mezzi huwa għal kollox sproporzjonat fil-konfront tas-sid, kif filfatt ġie premess fil-kawża fl-ismijiet Bartolo Parnis vs Malta quddiem il-Qorti Ewropea, App. Nru 49378/18, deċiża fit-8 ta' Ottubru 2018, fejn intqal illi "the threshold of the means test applied to evict any tenants via this new cumbersome procedure, was so low, that even wealthy individuals would benefit from this protection.";*

12. *Illi r-rikorrenti sal-ewwel (1) ta' Ġunju 2021 sofra wkoll minn ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi qabel l-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021 ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-istess Artikolu 6 u dan minhabba illi huwa ma setax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, stante illi qabel l-emendi tal-2021 huwa seta' jitlob li jirċievi kien dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Żammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat*

Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

13. *Inoltre, wieħed ma jistax ma jinnutax illi tali test tal-mezzi huwa ferm differenti u ferm iktar laxk mill-istandard illi l-Istat japplika għalih innifsu sabiex jalloka l-akkomodazzjoni soċjali tiegħu (DOK Ċ). Dan iwassal għaldaqstant għall-konklużjoni fattwali illi l-Istat qiegħed jisforza lil ċittadini privati li jaġixxu ta' fornituri ta' de facto akkomodazzjoni soċjali, kif kien innutat f'diversi istanzi mill-Qorti Ewropea, inkluż f'Portanier vs* Malta, App. *Nru. 55747/16, deċiża fis-27 ta' Awwissu 2019, u inoltre b'mod żbilanċjat u sfavorevoli għas-sidien tal-proprjetajiet hekk milquta mir-reġim legali in kwistjoni;*

14. *Ir-rikorrent, ukoll jekk jirrikorri għall-fakultajiet mogħtija lilu mir-reġim legali preżenti, fl-aħjar ipoteżi xorta waħda jispiċċa f'ċirkostanzi li huma sproporzjonati u leżivi fuq id-drittijiet fundamentali tiegħu;*

15. *Inoltre, r-reġim legali kurrenti huwa leżiv ukoll għaliex minkejja kwalunkwe żieda nominali fil-kera, sidien ta' fond xorta se jibqgħu taħt l-effett ta' kiri forzuż, mingħajr prospett reali ta' teħid lura tal-fond, u dan għaliex jibqgħu marbuta b'test tal-mezzi illi fih innifsu huwa difettuż, kif spjegat fil-punti preċedenti;*

16. *Illi dan hu leżiv ukoll għaliex fil-każ li l-esponent irid ibigħ il-fond, wieħed mill-ewwel jara differenza fil-valur bejn proprjetà vakanti, li ġġib il-prezz massimu li tista' ġġib fis-suq miftuħ, u proprjetà mgħobbija b'kera li hija, kif*

ingħad, waħda furzata fuq is-sid. Il-libertà kuntrattwali, prinċipju ben garantit, allura ma jitqiesx illi huwa sodisfatt bl-għoti ta' kera nominali.

Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett kollu illi dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, tgħaddi sabiex:

(1) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi a konsegwenza tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artiklu 3 tal-istess Kapitlu fil-Liġi, u, jew, minħabba l-Att X tal-2009, ġew ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, ossia l-fond bl-indirizz 116, St Joseph Street, Ħal Luqa, kif jemanaw mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

(2) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-artikolu 4A tal-Kapitlu 69 Liġijiet ta' Malta kif imħaddem bid-dispożizzjonijiet tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 16.11, flimkien mal-istess leġiżlazzjoni sussidjarja nnifisha, huma invalidi, għaliex huma sproporzjonati u jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà surreferita, kif jemanaw mill-Ewwel Artikolu tal Ewwel Protokoll tal Konvenzjoni Ewropea (l Ewwel Skeda tal Kap. 319 tal Liġijiet ta' Malta);*

(3) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-artikolu 4A tal-Kapitlu 69 Liġijiet ta' Malta kif imħaddem bid-dispożizzjonijiet tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja 16.11, flimkien mal-istess leġiżlazzjoni sussidjarja nnifisha, huma invalidi,*

għaliex huma sproporzjonati u jivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà surreferita, kif jemanaw mill-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll bi ksur tal-Ewwel Artikolu ta' Protokoll Tnax tal-Konvenzjoni Ewropea;

(4) *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa minnha, inkluż l-iżgumbrament tal-intimat Anthony Tonna mill-fond surreferit;*

(5) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma wkoll responsabbli għall-kumpens u għad-danni, inklużi danni mhux pekunjarji, sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tat-tħaddim tal-liġijiet surreferiti, u dan ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

(6) *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti bil-ħatra ta' perit nominandi;*

(7) *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni likwidati ai termini tal-artioklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem.*

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma inġunti in subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tal-10 ta' Jannar 2022**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

XXXXX

Rat **ir-risposta tal-intimat Anthony Tonna tal-11 ta' Mejju 2022**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *Illi fl-ewwel lok l-esponent umilment jeċċeppixxi illi, filwaqt li jirrikonoxxi li għandu locus standi, huwa bl-ebda mod ma jista' qatt jkun responsabbli, qua ċittadin privat, ta' xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk la għandu jigi kkundannat jħallas xi kumpens u wisq anqas l-ispejjeż ta' din il-proċedura.*

2. *Illi fit-tieni lok, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, jingħad illi l-esponent u martu Maria Assunta sive Mary Tonna, illum mejta, kienu bdew jirresjedu mal-genituri ta' martu u wara mewthom hut il-mara li kienu jirresjedu hawn Malta liberament ikkonċedew, il-fond meritu ta' dina l-kawza, a favur tal-esponent u dan beda fis-sehh fis-snin tmenin u dan taħt dawk il-kundizzjonijiet illi huma dehrilhom xierqa. Il-kirja dejjem thallset puntwalment u biz-zieda hekk kif stipulata fil-Ligi. Apparti mill-fatt illi f'dawn is-snin huwa dejjem ha hsieb il-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni u ghamel ammeljoramenti kif kien rikjest sabiex jghix b'mod aktar komdu flimkien ma' uliedu minghajr qatt ma' ghamel hsara lill-proprjeta' in ezami. Illi ghalhekk certament dina l-Qorti m'ghandhiex bhala rimedju tordna l-izgumbrament tal-esponent mill-fond in kwistjoni.*

---

[1] Fol 34 et seq

[2] Fol 56 et seq

3. *Illi fit-tielet lok jinghad illi martu li mietet fit-2 ta' Gunju 1986 kellha sehem wkoll indiviz ta' 1/7 flimkien mar-rikorrenti u hemm ukoll tifel ta' ohthom, certu Rita Ristema li mietet recentement, bl-isem ta' Frankie li wkoll mhuwiex parti minn din il-kawza u ghalhekk kwalunkwe kumpens talvolta dovut u orndat minn dina l-Onorabbli Qorti m'ghandux jithallas fl-entier lir-rikorrenti izda biss proporzjonalment ghas-sehem taghhom;*

4. *Illi fir-raba' lok, hekk kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, l-esponent illi ghandu 75 sena u jippercepixxi biss il-pensjoni, dejjem ikkoopera mar-rikorrenti u dejjem agixxa in buona fede; tant hu hekk illi kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza huwa kien jiehu hsieb li jhallas ic-cens ta' €30.28 fis-sena liema ammont kien imbaghad jitnaqqas mill-ammont ta' kera pagabbli minnu lir-rikorrenti u dan wara li jnaqqas ukoll 1/7 tas-sehem tieghu ta' tali kirja.*

5. *Illi fil-hames lok, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit illi l-Istat għandu kull dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' kemm il-darba dan il-kontroll huwa preskritt bil-liġi u jservi għan leġittimu u ċioe' fl-interess ġenerali.*

6. *Illi fis-sitt lok, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-premess, l-esponenti umilment tikkontendi illi dina l-Onorabbli Qorti m'għandha l-ebda' setgħa tordna l-iżgumbrament tal-esponenti u li f'kull każ, u dejjem mingħajr preġudizzju, ir-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, ikun biżżejjed u effettiv filwaqt li r-rimedju ulterjuri tal-iżgumbrament ikun bil-wisq inġust u sproporzjonat.*

7. *Illi finalment l-esponent umilment jirriżerva, minn issa, il-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'każ illi huwa jiġi, intortament u mingħajr ebda'*

ħtija ta' xejn, żgumbrat mill-fond lilu mikri, inkluż li jżomm l-istess responsabbli għal kull dannu u ħsara li jista' jsofri.

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jitlob li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Marie Louise Caruana Galea dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti bħala sidien f'ishma ta' 5/7 fuq il-fond numru 116, Triq San Ġużepp, Luqa jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll kif ukoll l-ewwel artikolu tal-protokoll tnax tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, tal-artikolu 4A introdott bl-Att

XXIV tal-2021 u tal-L.S.16.11. Huma qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilin.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Għal kull buon fini jiġi rilevat li għalkemm fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrenti għamlu referenza għal allegat ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, huma naqsu li jinkluduh fit-talbiet tagħhom u għalhekk il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dan l-artikolu fil-kunsiderazzjonijiet tagħha.

Għar-rigward ta' provi l-partijiet rispettivi ressqu provi dwar il-kirja mertu tal-kawża.

Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Marie Louise Caruana Galea** spjegat l-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu mill-1987 sas-sena 2021.

Waqt is-seduta tad-19 t'April 2023 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx domandi in eskussjoni għall-perit Caruana Galea.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[3] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, 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-

[3] Rik 988/08

*konsiderazzjoni ta` l-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 kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata 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)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Marie Louise Caruana Galea fir-relazzjoni peritali tagħha li mhumhiex

korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

A. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jingħad li r-rikorrenti għandhom iġibu provi li juru li l-fond mertu tal-kawża huwa suġġett għall-kirja ai termini tal-Kap 69 u fin-nuqqas ikun nieqes għal kollox l-interess ġuridiku tagħhom sabiex jintavolaw dawn il-proċeduri.

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu[4] dan l-intimat jargumenta li mill-provi ntewera li l-fond beda jinkwera lill-inkwilin intimat u lill-familja tiegħu b'applikazzjoni tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kap 69. Huwa jsostni li fil-perjodu li fih il-fond kien f'idejn id-Dipartiment tad-Djar u ċioe' bejn l-1996 sal-1999 l-kirja ma kinitx taqa' fit-termini tal-artikolu 44 (2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk dan il-perjodu m'għandux ikun meqjus minn din il-Qorti ladarba l-kawża hija bażata fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Magħdud ma' dan, ġjaladarba fil-fehma tal-Avukat tal-Istat ir-relazzjoni lokatizja mal-antekawża tar-rikorrenti ġiet stabbilita biss fis-sena 2000 u mhux qabel l-1995 ma jistax jingħad li ġie muri li l-kirja hija soġġetta għall-Kap 69.

Il-Qorti tinnota li mill-provi rriżulta li għalkemm il-fond in kwistjoni kien intiret mill-aħwa Dalli mingħand missierhom li miet fis-6 ta' Ġunju 1983, fil-frattemp, mis-sena 1986 sal-1999 il-fond kien ittieħed mid-Dipartiment tad-Djar. Il-fond beda jinkera lil-intimat Anthony Tonna u l-familja tiegħu mill-1986 u l-kera kienet titħallas lid-Dipartiment[5]. Madankollu l-kera kienet imbagħad tgħaddi mingħand id-Dipartiment għal għand il-komproprjetarji Dalli kif ikkonferma r-

[4] Fol 171
[5] Fol 103 et seq

rikorrent Andrew Dalli fix-xhieda tiegħu[6]. Imbagħad fis-sena 2000 il-proprjeta' reġgħet ġiet fil-pussess tal-komproprjetarji Dalli u l-inkwilin Tonna beda jħallas il-kera direttament lilhom.

Ingħad hekk b'rabta ma' eċċezzjoni simili mressqa fil-każ **Maria Gialanze vs Carmelo Mizzi et deċiż fit-30 ta' Marzu 2023 -**

56. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-kirja viġenti bejn is-sid u l-inkwilin ma hiex regolata bil-Kap. 69. Jgħid illi ladarba r-rekwiżizzjoni ntemmet fis-sena 2003, il-kirja mal-intimat Mizzi "bilfors li nħolqot wara din id-data". Jgħid illi ladarba "l-kirja saret wara l-1 ta' Ġunju 1995, il-kerrejja m'għandhomx jedd taħt l-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li tirregola u tikkontrolla t-tiġdid tal-kirja tagħha wara li għalaq iż-żmien tal-kiri oriġinali".

57. Fil-fehma tal-Qorti tali sottomissjoni ma hiex fondata.

58. Mill-provi jirriżulta illi sa mill-bidunett l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni anke matul li r-rekwiżizzjoni kienet in vigore. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien, il-kumpanija Constructions Limited, kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilin u s-sid. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għall-finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta).

[6] Fol 160a et seq

59. Għalhekk, kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan naturalment ma jfissirx illi l-Kap. 125 ma baqax applikabbli tenut kont illi li kieku dik il-kirja ġiet bonarjament terminata bejn is-sid u l-kerrej, dan ta' l-aħħar ma setax jirritorna ċ-ċwievet lis-sid imma kien ikun kostrett li jgħaddihom lura lill-Awtorita' tad-Djar. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta baqa applikabbli bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar sakemm ir-rekwiżizzjoni ġiet revokata. Iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera mill-bidunett tagħha. (ara. Jeremy Cauchi et. v. Avukat Ġenerali et. - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Jannar, 2022; Joseph Camilleri vs. Avukat tal-Istat et - Qorti Kostituzzjonali - 8 ta' Ottubru 2020).

L-istess japplika għall-każ odjern stante li kif irriżulta mill-provi, l-inkwilin Tonna kien ilu jgħix mal-familja tiegħu fil-fond sa mill-1986. Għalkemm huwa kien jgħaddi l-ħlas tal-kera lid-Dipartiment din il-kera kienet tiġi mgħoddija lis-sid u effettivament kienet qed tiġi aċċettata mis-sid. Kwindi nħolqot bejn is-sid u l-inkwilin relazzjoni ta' kera u peress li dan seħħ qabel is-sena 1995, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta japplika.

Din l-eċċezzjoni hija għalhekk sorvolata u l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

2. Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ingħad li l-mandatarju Andrew Dalli għandu jġib prova li huwa jista' jirrapreżenta bħala mandatarju lir-rikorrenti l-oħra.

Il-Qorti tinnota li fl-atti ġew preżentati kopji tal-prokuri speċjali mir-rikorrenti l-oħra a favur Andrew Dalli[7].

Din l-eċċezzjoni hija wkoll sorvolata u l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

3. **Fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** jingħad li r-rikorrenti għandhom iġibu provi ta' kemm għandhom sehem attwali kull wieħed mill-fond in kwistjoni.

Fl-ewwel lok, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, issir referenza partikolarment għax-xhieda tar-rikorrent u tal-intimat Anthony Tonna stess dwar is-sehem tar-rikorrenti komplessivament ta' 5/7. Ebda prova li tikkuntradixxi dan ma nġiebet.

[7] Fol 8 et seq

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

4. Fir-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat jingħad li kwalunkwe lment marbut mal-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 huwa ntempestiv li r-rikorrenti ma għamlux użu mir-rimedju ordinarju kif mogħti lilhom mill-Att XXIV tal-2021 stess. Bl-istess mod, fil-fehma ta' dan l-intimat huwa ntempestiv kull ilment marbut mat-tħaddim tal-L.S. 16.11 u ċioe' r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) peress li sal-lum għadu ma twettaq ebda test tal-mezzi fil-konfront tal-assi tal-intimat Anthony Tonna.

Il-Qorti tinnota li minn dak sottomess mir-rikorrenti, huma fil-fatt irrikorrew diġa' quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz tal-proċeduri Rik Nru 988/2021 fl-ismijiet *Andrew Dalli et vs L-Awtorita' tad-Djar u Anthony Tonna* fejn ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 talbu lill-Bord jawmenta l-kera. Dawk il-proċeduri ġew deċiżi fil-25 ta' Novembru 2022 u l-kera ġiet awmentata għal €7,400 fis-sena. Dan kollu ġie wkol konfermat mill-intimat Anthony Tonna fl-affidavit tiegħu.

Minn dan isegwi li l-ilmenti meressqa mir-rikorrenti b'rabta mal-emendi ntrodotti bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 u mal-L.S. 16.11 mhumhiex intempestivi u huma għandhom kull dritt iressqu lmenti dwarhom fil-proċeduri odjerni. Inoltre, l-għan tal-proċeduri odjerni huwa li jiġu mpunjati l-liġijiet mertu tal-kawża għax fil-fehma tar-rikorrenti huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Hija din il-Qorti fil-vesti kostituzzjonali tagħha u ebda Qorti ordinarja li għandha l-kompetenza li tisma u tiddeċiedi dwar ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

Naturalment il-fondatezza o meno ta' dawn l-ilmenti hija kwistjoni li ser tiġi analizzata fil-mertu.

L-eċċezzjoni hija miċħuda.

B. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba r-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara illi b'riżultat tal-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artiklu 3 tal-istess Kapitlu fil-Liġi, u, l-Att X tal-2009, ġew ivvjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti mill-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

<u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, 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:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens

li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fis-seba' eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat jargumenta li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli għall-każ odjern in vista ta' dak li jippovdi l-**artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni** stante li l-Kap 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u kwindi qabel it-3 ta' Marzu 1962.

L-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni jgħid hekk **-**

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta` din il-Kostituzzjoni."

Fir-rigward tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni, ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962, l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap

69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet talKap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9)

milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin

ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

Il-Qorti tabbraċċja dan l-insenjament.

Sejrin għalhekk jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrenti limitatament safejn dawn huma bażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għall-istess raġunijiet, l-eċċezzjoni numru sebgħa tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa'.

b. <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

L-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-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 tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu 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 sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference 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. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an

individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the 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, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223)."

.... "In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). 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 applicant`s right of property."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

*" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see **Amato Gauci,** cited above, 60)."*

Fil-każ ta` **Zammit & Attard Cassar vs Malta** li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State`s interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord`s property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State`s conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

Fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti nfatti qalet hekk-

"Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : "the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position".*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

"While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. ...While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded."

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-

artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet ***AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *inghad illi:*

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

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second

paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara ***Hutten-Czapska v. Poland*** *(GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u* ***Bittó and Others v. Slovakia****, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *illi:*

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni ***Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 inghad illi*

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *(QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'*

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-

drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilin Tonna kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri stmati mill-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea fir-rapport tagħha m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrenti ser ikollhom id-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit u huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid seta' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja;

4. Ingħad hekk fil-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-20 t'Ottubru 2022 -**

*"50. **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.

51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata 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. 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'."

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż sproporzjonat u ngust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li l-intimat Anthony Tonna jottempra ruħu mal-obbligi tal-liġi *qua* inkwilin ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti;

B'riżultat tas-suespost jirriżulta li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi li tilqa' l-ewwel talba limitatament kif ingħad u tiddikjara li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mill-Att X tal-2009 ir-rikorrenti sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' f'ishma ndiviżi ta' 5/7 kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni. Dan għall-perjodu sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021.

Dwar il-perjodu minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, mill-provi jirriżulta li l-kirja in kwistjoni bdiet fis-sena 1986. F'dik l-epoka r-rikorrenti kienu diġa' sidien tal-fond f'ishma ndiviżi ta' 5/7 stante li huma wirtu lil missierhom li miet fis-6 ta' Ġunju 1983[8]. Madankollu ssir referenza għall-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk -

"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li beda jseħħ mit-30 t'April 1987.

[8] Fol 22

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimat Anthony Tonna qiegħed sempliċiment jibbenefika mill-protezzjoni li ttih il-liġi mpunjata.

Ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat numru ħamsa, sitta, tmienja (safejn marbuta mal-liġi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021). Ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjoni numru tnejn (ħlief safejn riferibbli għall-iżgumbrament) u l-eċċezzjoni numru ħamsa tal-intimat Anthony Tonna.

It-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti huma sabiex il-Qorti tiddikjara li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 senjatament l-artikolu 4A tal-Kap 69 kif imħaddem bid-dispożizzjonijiet tal-L.S.16.11 flimkien mal-leġislazzjoni sussidjarja nfisha huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol u bl-ewwel artikolu tal-protokoll tnax tal-Konvenzjoni.

L-artikolu 4A tal-Kap 69 jipprovdi għall-kontinwazzjoni tal-kirja ta' dar t'abitazzjoni bis-saħħa tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-ilment tar-rikorrenti f'dan il-kuntest huwa li tali artikolu ftit li xejn irrimedja l-isproporzjon fit-tgawdija tad-drittijiet fundamentali tas-sidien bħar-rikorrenti.

Il-L.S. 16.11 fiha r-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja ai termini tal-Kap 69 u dan billi anke telenka l-kriterji tat-test tal-mezzi tal-inkwilin.

a. ***Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni***

Kuntrarjament għal dak argumentat mir-rikorrenti, l-Qorti tqis li l-emendi ntrodotti bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 huma meqjusa li jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

Il-Qorti tirrileva li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fil-fatt kif diġa' ġie aċċennat fis-suepost, permezz tal-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera Rik 988/21 *Andrew Dalli et vs L-Awtorita' tad-Djar u Anthony Tonna,* l-inkwilin Tonna ġie ordnat jibda jhallas €7,400 fis-sena lir-rikorrenti rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-membri tekniċi tal-Bord.

Meta tiġi mqabbla din iċ-ċifra mal-valur lokatizji stabbiliti mill-perit M'Louise Caruana Galea li minnhom ikun iridu jitnaqqsu t-30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u l-20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku allura ma hemmx sproporzjon fl-eżerċizzju tad-drittjiet tar-rikorrenti.

Għaldaqstant il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofrewx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom ai termini tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni meta daħal fis-seħħ l-artikolu 4A bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 kif imħaddma bil-L.S.16.11.

b. <u>Allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni</u>

Jidher li r-raġuni għal tali allegazzjoni mressqa mir-rikorrenti hija li bħala sidien tal-fond in kwistjoni huma qed jiġu diskriminati minħabba d-dispożizzjonijiet differenti tal-liġi li hemm jirregolaw il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dawk ta' wara dik id-data.

L-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni fil-parti rilevanti tiegħu għall-każ tal-lum jipprovdi hekk –

"(1) ....ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha." waqt illi fit-tieni subartikolu jghid illi : "ħadd ma għandu jiġi trattat b`mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta` xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta` xi kariga pubblika jew xi awtorità pubblika."

[.....]

(3) F'dan l-artikolu il-kelma "diskriminatorju" tfisser għoti ta` trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta` oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta` deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta` deskrizzjoni oħra bħal dawn."

Ingħad hekk fil-każ **Il-Pulizija vs John Aquilina et deċiż fit-23 ta' Lulju 2008-**

"[b]iex jiġi mistħarreġ l-ilment taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti jidhrilha xieraq li jingħad illi llum il-ġurnata huwa stabbilit sewwa illi biex jitqies illi jkun ingħata trattament diskriminatorju kontra persuna, jeħtieg jirriżulta li (a) jkun ingħata lil persuna trattament differenti minn dak mogħti lil persuna jew

għadd ta' persuni oħrajn (b) li jkunu fl-istess qagħda jew waħda li tixbaħha, (c) liema trattament differenti ma jkunx oġġettivament jew raġjonevolment mistħoqq jew (d) jekk f'dak it-trattament tkun nieqsa l-proporzjonalita` bejn l-għan mixtieq u l-mezz uzat."

Fl-ewwel lok il-Qorti ssib li l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mhuwhiex applikabbli għall-każ odjern peress li l-allegazzjoni tar-rikorrenti ma tiffigurax f'xi waħda mill-bażijiet ta' diskriminazzjoni msemmija fih.

Inoltre u fi kwalunkwe każ, fil-fehma tal-Qorti d-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati ma humhiex meqjusa diskriminatorji kontra r-rikorrenti peress li ma rriżultax li huma qed jirċievu trattament divers minn dak ta' sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-istess dispożizzjonijiet tal-liġi għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995, *like with like*. Anzi dawn jinsabu kollha fl-istess ilma bħar-rikorrent. Id-deċiżjoni tal-Istat li jestabilixxi *cut-off date* – l-1 ta' Ġunju 1995 - sabiex huwa jintroduċi reġim ġdid fil-liġi tifforma parti mid-diskrezzjoni wiesgħa tiegħu.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma sofrew ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 kif imħaddem bil-L.S. 16.11.

ċ. <u>Allegat ksur tal-ewwel artikolu tal-Protokol Tnax tal-Konvenzjoni</u>

Il-Qorti tqis li l-pretesjonijiet tar-rikorrenti kif bażati fuq dan l-artikolu huma nfondati fil-fatt fid-dritt.

Kif ingħad fil-każ **Paul Apap Bologna et vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Settembru 2023 - -**

"….f'dak illi jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Tnax tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun jeċċepixxi illi dan

l-Artikolu huwa inapplikabbli għall-każ odjern. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mark Formosa vs L-Avukat Ġenerali****:*

31. [...] Għalkemm huwa minnu li l-Istat Malti rratifika t-Tnax-il Protokoll, xorta waħda dan l-Protokoll ma jistax jingħata effett minn din il-Qorti ladarba ma jifformax parti mill-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt, l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħmel l-ebda referenza għal dan il-Protokoll fid-definizjonijiet mogħtija għat-termini "Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali" u "Konvenzjoni":

"Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali" tfisser dawk id-drittijiet u libertajiet elenkati fl-artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni u l-artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll, l-artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll u l-artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni, liema artikoli qegħdin jinġiebu fl-Ewwel Skeda;

"Konvenzjoni" tfisser il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ffirmata f'Ruma fl-4 ta' Novembru, 1950 u l-Ewwel, it-Tieni, t-Tielet, ir-Raba', l-Ħames, is-Sitt u s-Seba' Protokolli li hemm magħha ffirmati f'Pariġi fl-20 ta' Marzu 1952, u fi Strasbourg fis-6 ta'Mejju 1963, 6 ta' Mejju 1963, 16 ta' Settembru 1963, 20 ta' Jannar 1966, 18 ta' April 1983 u 22 ta' Novembru 1984, rispettivament;"

32. Għalhekk huwa ċar li l-Qrati Maltin m'għandhomx ġurisdizzjoni sabiex jiddeterminaw ilmenti bbażati fuq it-Tnax-il Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [...]."

Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti safejn marbuta mal-ewwel artikolu tal-Protokol Tnax tal-Konvenzjoni.

Għaldaqstant it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti ser jiġi miċħuda.

Għall-istess raġunijiet ser jintlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati minn tmienja (safejn marbuta mad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 'il quddiem) sa tnax.

Ċ. RIMEDJU

Permezz tal-**bqija tat-talbiet** tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tagħtihom rimedji xierqa u effettivi.

Fir-raba' talba huma qegħdin jitolbu r-rimedju tal-iżgumbrament.

Din it-talba mhijiex ser tiġi milqugħa.

Il-Qorti tqis li kwalunkwe pretensjoni ta' żgumbrament *se mai* din għandha tiġi ventilata quddiem il-forum kompetenti ordinarju u fi kwalunkwe każ, kif ingħad, l-Att XXIV tal-2021 jipprovdi r-rimedji adegwati għar-rikorrenti u kwindi ma hemm ebda lok għal dan ir-rimedju estrem.

L-eċċezzjoni numru tlettax tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru sitta tal-intimat Andrew Dalli ser jintlaqgħu.

Invece l-Qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi għandha takkorda kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Qabel xejn pero' l-Qorti ser tindirizza r-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni fit-talbiet tar-rikorrenti.

Ingħad hekk fil-każ **Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Novembru 2022 -**

"E. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern</u>

64.Fil-paragrafu enumerat wieħed u tletin (31) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Kovenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għal dawn il-proċeduri. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jagħmlu l-ebda referenza għal dan il-provvediment partikolari, iżda jitolbu biss rimedji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom f'danni pekunjarji u nonpekunjarji, u dikjarazzjoni illi huma entitolati jirriprendu pussess tal-fond in kwestjoni;

65.Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni sollevata mill-Avukat Ġenerali (illum Avukat tal-Istat) dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li ddispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et];

66.Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni

ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et]. [...]

67.Fid-dawl tal-premess, minkejja illi din il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun in kwantu jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess."

Ferm il-premess, u għalkemm ir-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni biex jitolbu kumpens, huma xorta għandhom dritt għalih fit-termini tal-liġi nostrali.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

*"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021 a bażi tal-valutazzjonijiet li saru mill-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea. Il-kumpens se jkun jirrifletti s-sehem indiviż tar-rikorrenti ta' 5/7 mill-proprjeta' mertu tal-kawża –

Mit-30 t'April 1987 sal-1991 - €780

Mill-1992 sal-1996 - €8,325

Mill-1997 sal-2001 – €13,500

Mill-2002 sal-2006 – €22,000

Mill-2007 sal-2011 – €32,000

Mill-2012 sal-2016 – €34,000

Mill-2017 sal-2020 – €38,400

Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €4,182.60

Total: €153,187.60

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €153,187.60 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €45,956.28. Mela s-somma issa hija ta' €107,231.32. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €107,231.32 hija €21,446.26. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €85,785.06.

Minn din is-somma ta' €85,785.06 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-intimat Anthony Tonna matul il-perjodu msemmi. Mill-provi mressqa jirriżulta li tħallset is-somma ta' €4,413.10 bħala kera.

Mela meta jitnaqqas dan l-ammont, is-somma tiġi €81,371.96.

Peress li r-rikorrenti għandhom ishma ndiviżi ta' 5/7 mill-fond allura **l-kumpens pekunarju huwa €58,122.80.**

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €7,000 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi tenut kont ukoll is-sehem indiviż tar-rikorrenti fuq il-fond.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.

Ser jintlaqgħu l-eċċezzjoni numru erbatax tal-Avukat tal-Istat, u l-eċċezzjoni numru wieħed u tlieta tal-intimat Anthony Tonna safejn kompatibbli ma' dak deċiż filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' l-eċċezzjonijiet enumerati sebgħa, tmienja (safejn marbuta mal-perjodu wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021) u minn disgħa sa erbatax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

2. **Tilqa' l-eċċezzjonijiet numru wieħed, tlieta u sitta tal-intimat Anthony Tonna, tiċħad it-tieni eċċezzjoni (ħlief safejn riferibbli għall-iżgumbrament) filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

3. **Tilqa' limitatamement l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi b'riżultat tat-tħaddim tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artiklu 3 tal-istess Kapitlu fil-Liġi, u tal-Att X tal-2009, ġew ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, ossia l-fond bl-indirizz 116, St Joseph Street, Ħal Luqa, kif protetti**

mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021;

4. **Tiċħad it-tieni, t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti;**

5. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet tarr-rikorrenti (għajr għar-referenza għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni) limitatament fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;**

6. **Tillikwida l-kumpens globali ta' ħamsa u sittin elf mija u tnejn u għoxrin Ewro u tmenin ċenteżmu (€65,122.80) a favur ir-rikorrenti in kwantu għal tmienja u ħamsin elf mija u tnejn u għoxrin Ewro u tmenin ċenteżmu (€58,122.80) bħala danni pekunarji u in kwantu għal sebat elef Ewro (€7,000) bħala danni non-pekunarji;**

7. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Maraya Aquilina

Dep. Reġ.