PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **268/2022 (AD)**

ĠEMMA FENECH (KI 504332M); u
JOSEPHINE FENECH (KI 749057M) u
MARIA PINA FENECH (KI 776251M) U B'DIGRIET TAL-20 T'APRIL 2023 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM JOSEPHINE FENECH (KI 749057M) U MARIA PINA FENECH (KI 776251M)

vs

L-AVUKAT TAL-ISTAT u
JOSEPH CAMILLERI (KI 0194946M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 26 ta' Settembru, 2024.

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022 **Ġemma Fenech, Josephine Fenech u Maria Pina Fenech, liema rikors ġie korrett permezz ta' digriet datat sebgħa (7) ta' Novembru 2023** ir-rikorrenti ppremettew illi:

   1. Ili l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru tletin (30), 'Mary' fi Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara, liema fond huma wirtu minghand Giuseppe Fenech, ir-ragel tal-attrici Ġemma Fenech u missier l-esponenti Josephine u Maria Pina Fenech, li miet fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu, elf disa' mija u erbgha u disghin (1994) u d-denunzia relattiva (annessa u mmarkata bhala Dok.'A') saret skond il-ligi b' Avviz numru mitejn u erbgha tal-elf disgha mija u erbgha u disghin (204/1994);

   2. Illi l-imsemmi Giuseppe Fenech kien bena l-fond surreferit fuq sit li xtara permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut tas-sebgha u ghoxrin ta' Frar elf disa mija u wiehed u sittin (27/02/1961), liema kuntratt qieghed jigi hawn anness u immarkat bhala Dok. 'B';

   3. Illi l-konvenut Joseph Camilleri huwa l-inkwilin prezenti tal-propjetà surreferita u ilu jokkupa l-istess fond miz-zmien sebghinijiet (1970s) taht titolu ta' kera stabbilit u mizmum taht id-dispozizzjonijiet tal- Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXIII tal- 1979, senjament artikolu 5 (1) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta hekk kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 flimkien mad-dispozizzionijiet tal-Att X tal- 2009, senjament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

   4. Illi ghaldaqstant, il-konvenut qieghed igawdi kirja sfurzata fuq is-sidien, liema kirja tammonta ghal mitejn u seba' Ewro u tmien centezmi (€207.08) fis-sena. Tali kirja qieghda u ser tkompli tiggedded ex lege bla prospett tá terminazzioni;

   5. Illi l-esponenti impjegaw is-servizzi tal-perit taghhom, u cioe l-perit AIC Gorg Cilia, li prepara valutazzioni tal-prezz reali ta din il-propjetà fis-sua tal-llum u stmahha li tiswa mal-mija u tmenin elf Ewro (€180,000.00) (kopja tar-rapport hawn anness u mmarkat bhala 'DOK. C');

   6. Illi l-protezzioni moghtija lil inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXIII tal- 1979, tal-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, joholqu zbilanc qawwi u nuggas ta' proporzionalita' bejn id-drittijiet tal-appartenenti lill-esponenti u cioe s-sidien u dawk tal-konvenut inkwilin u dan stante illi l-valur lokatizju tal-fond suggett ta' din il-kaw za huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk tali ligijiet u emendi effettivament saru bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal- Konvenzioni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

   7. Illi ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti- kostituzzionali u ghandha tigi emendata, kif del resto digà gie deciz mill- Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta - deciza fil-15 ta'

Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 tá Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

8. Illi dan ifisser li l-esponenti ma setghu gatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta akkont tal-valur tal-propjetà kif hawn fuq imsemmi u langas qatt ma setghu juzaw il-fond kif altrimenti kien fid-dritt taghhom li jaghmlu bhala sidien tal-istess propjetà. Addizionalment, l-esponenti m'ghandhomx speranza reali li qatt jippercepixxu redditu reali tal-istess fond tul hajjithom;

9. Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat ta' incertezza rigward il-possibilità ghat-tehid lura tal-proprietà, in-nuggas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f' Malta f' dawn l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzionata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq 1-esponenti;

10. Illi l-esponenti m' ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzioni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skont il-valur veru fis-suq tal-propjetà, u dak li huma jistghu effettivament jitolbu li jircevu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal- Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

11. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deciza 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 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015;

12. Illi r-regolamenti anke kif emendati u/jew implimentati relatati mal- kontroll tal-kera huma interferenza flagranti tad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprietà taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzionijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja, jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprietà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, SS 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta'Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108);

13. Illi 1-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem digà kellha numru ta' okkazjonijiet sabiex tikkummenta fuq is-sitwazzioni prezenti f' Malta u fuq kif ghalkemm m'hemm l-ebda dubju li l-Istat ghandu dover li jintervieni biex jassikura abitazzioni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, dan xorta wahda m'ghandux ifisser li individwu jigi privat mill-uzu liberu tal-propjetà ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera. Tali sitwazzjoni tista' biss tammonta ghall-ksur tad-drittijiet tal- istess sidien kif iktar il-fuq provdut;

14. Illi b'sentenza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din 1-Onorabbli Qorti esprimiet ruha wkoll fuq kif il- Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzion bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux ged jircevu l-kera gusta fis-suq. L-istess gie deciz fil-kawza bl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim'Awla

tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 (Rikors Kostituzzionali Nru. 22/2019) u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzionali nhar is-27 ta' Marzu 2020;

15. Illi b'hekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom inkissru u ghadhom effettivament ged jigu miksura d-drittijiet taghhom kif sanciti bl-ewwel protokoll tal-Konvenzioni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem, billi ged jigu mcahhda mill-godiment tal-propjetà taghhom, minghair ma qatt inghataw kumpens gust u ekwu ghal dan;

16. Illi ghalhekk -esponenti ma kellhomx triq ohra ghajr li jintavolaw il-proceduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali taghhom li ilhom jigu lezi ghal diversi snin;

17. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma jafu personalment b' dawn il-fatti;

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

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tal-esponenti l-fatti suesposti u 1-operazzionijiet tal-Ordinanza li Tnehhi 1-Kontroll tad-Djar ossija l-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzionijiet tal-Ligijiet vigenti geghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Joseph Camilleri (K.I. 0194946(M)) ghall-fond 30, 'Mary', Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara, u dan bi vjolazzioni tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanciti fl-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (I-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk ghar-ragunijiet fug esposti u dawk li ser jirrizultaw wagt it-trattazzioni ta' dan ir-rikors, l-esponenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

II. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mil-esponenti b'konsegwenza tal-operazzionijiet tal-Kap 158 inkluz l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXIII tal-1979 u tal- Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix dik fis-suq u langas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi u 1-Konvenzjoni Ewropea;

III. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mil-esponenti, wkoll ai termini tal-ligi u l-Konvenzioni Ewropea;

IV. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom, ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzioni Ewropea. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali 4477/2021 tal-15 t'Ottubru 2021, kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta (6) ta' Ġunju 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa ħsmitax (15) ta' Lulju 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimatii, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata s-sebgħa (7) ta' Lulju 2022 u kif korretta permezz ta' digriet tal-Qorti datat sebgħa (7) ta' Novembru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

1. Illi preliminariament, ir-rikorrenti jehtiegu li igibu prova cara tat-titolu taghhom li turi kif il-proprjeta' ossia l-fond 'bin-numru tletin (30) 'Mary' fi Trig il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara jappartjeni lilhom;

2. Illi preliminarjament u bla sara ghas-suespost, jekk jirrizulta li r-rikorrent ma uzufrewx ruhhom mir-rimedji ordinarji, din 1-Onorabbli ghandha a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzioni ta Malta tiddeklina milli tezercita l-poteri taghha;

3. Illi preliminarjament u bla hsara ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova xierqa li turi kif il-proprietà in kwistioni hija tassew soggetta ghall-kirja protetta taht id-dispozizzionijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz l-Artikolu 5(1) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXIII tal-1979 flimkien mad-disposizzionijiet tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Altrimenti jkun ifisser li r-rikorrenti ma ghandhomx interess guridiku sabiex iressqu din il-kawza;

4. Illi bla sara ghas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda flintier taghhom;

5. Illi bla sara ghas-suespost, jekk jirrizulta li hemm kirja protetta taht id-dispozizzionijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz l-Artikolu 5(1) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXIII tal-1979, kif ukoll id-disposizizzionijiet tal-Att X tal-2009, inkluz l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ts' Malta, l-esponent iwiegeb li ma jista qatt jinstab ksur ghaz-zmien tat-terminu originali tal-kirja li jista' jirrizulta waqt it-trattazioni tal-kawza. Kull ilment marbut mal-kondizzionijiet imposti fit-terminu originali tal-kirja huwa direttament attribwibbli ghall-ftehim li setghu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-antecessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-principju fondamentali ta pacta sunt servanda;

6. Illi bla sara ghas-suespost, f kaz li l-kirja hija regolata bl-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, I-esponent huwa xorta wahda tal-fehma soda li fic-cirkustanzi partikolari ta dan il-kaz, din il-Qorti ma ghandhiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti u dan kif ser jirrizulta fit-trattazzioni tal-kawza;

7. Illi bla sara ghas-suespost, fkull kaz ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom 1-ebda jedd fil-ligi li jircievu l-frottijiet tal-istess proprieta' in mertu;

8. Illi bla hsara ghas-suespost, anke ghall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu originali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' beda jkollhom jedd li jircievu l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta wahda ma gewx u ma humiex jigu mittiefsa;

9. Illi bla sara ghas-suespost, mill-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzioni Ewropea dwar il-Protezzioni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, I-esponent iwiegeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali I-Istat ghandu kull jedd li wettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta proprietà skond 1-interess generali. Ghalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzioni Ewropea Dwar il-Protezzioni tad-Drittijiet tal-Bniedem u I-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

10. Illi bla hsara ghas-suespost, id-disposizzionijiet tal-Kapitolu 158 tal- Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 5(1) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, inkluz l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXIII tal-1979, flimkien mad-dispozizzionijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u -ligijiet vigenti gandhom: (1) ghan legittimu ghax johorgu mill-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid- dar tal-abitazzioni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali. Ghalhekk ma gewx violati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprietà taghhom u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzioni Ewropea Dwar il-Protezzioni tad-Drittijiet tal-Bniedem u 1-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

11. Illi dejjem bla sara ghal dak sueccepit, f'kull kaz, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal- Konvenzioni Ewropea dwar il-Protezzioni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar grajjiet li sehhew gabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgha u tmenin (1987). Dan ged jinghad ghaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal- Konvenzioni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa mija u sebgha u tmenin (1987) ma ghandu jaghti lok ghal xi azzioni taht l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

12. Illi bla hsara ghas-suespost, bid-dhul fis-sehh tal-Att Att XXVII tal- 2018, ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw li l-kirja ma tistax toghla b'mod proporzionat. Mal-migja tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal- Ligijiet ta' Malta sidien nghatatilhom il-possibilità li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta abitazzioni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors. Din ir-rata zzomm bilanc tajjeb u gust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. L-Att XXVII tal-2018 ghalhekk jipprovdi rimedju effettiv. In oltre' din ir-revizjoni ma hijiex ta' darba u dagshekk. Illi minghajr pregudizziu ghas-suespost, dejjem skond l-artikolu 12B tal- Kapitolu 158 tal Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-fond u ma igeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma haqqux ikollu protezzjoni mill-istat. Tajjeb li jigi mfakkar li tali

ezercizzju ma huwiex wiehed ta' darba u dagshekk, izda skond l-artikolu 4A(8) tal- Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jista jerga jigi mwettaq fkull wagt li jkun hemm xi tibdil fic-cirkustanzi ekonomici tal-kerrej.

13. Ili bla sara ghas-suespost, in kwantu r-rikorrenti jallegaw ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzioni Ewropea dwar il-Protezzioni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwiegeb li din hija wkoll infondata. Filfatt, l-esponent jeccepixxi l-inapplikabilità ta dan l- artikolu ghac-cirkostanzi tal-kaz odjern. Il-kuncett kollu ta smigh xieraq ma jdurx mal-interpretazzioni tal-ligijiet sostantivi jew mal-principji tal-erminewtika legali, izda jolgot esklussivament il-procedural fairness ta' kawza. L-access ghall-Qorti ma jfissirx li l-ligi ghandha tinkiteb kif jixtiequ r-rikorrenti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex marbut ma' xi nuqqas procedurali, ma jistax jinstab ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Eropeja dwar il-Protezzioni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

14. Illi bla hsara ghas-suespost, stante li ma gewx u ma humiex geghdin jigu lezi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

15. Illi bla sara ghas-suespost, f'kaz li l-Onorabbli Qorti ssib lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzioni ta' ksur tkun sufficienti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzioni u kundanna ta' hlas ta' kumpens u danni;

16. Illi f'kull kaz u strettament bla hara ghal dak kollu gia eccepit, anke li kieku ghal grazzja tal-argument din 1-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeciedi li tordna lill-esponent ihallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan ghandu jkun aggustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni giet tappartieni lir-rikorrenti;

17. Illi strettament bla hsara ghal dak kollu gia eccepit, fkaz li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta, kwalunkwe protezzioni li igawdi minnha l-intimat Joseph Camilleri ma ghandhiex tigi pregudikata. In oltre', din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-fora addatata sabiex tordna l-izgumbrament tal-intimat Joseph Camilleri, ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ma tistax tordna l-izgumbrament tieghu;

18. Illi bla hsara ghas-suespost, in kwantu it-talba sabiex l-esponent jigi kkundannat ihallas -ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 4477/2021 tat-18 ta' Ottubru, 2021, l-esponent iwiegeb li din ghandha ukoll tigi michuda. Jirrizulta li littra ufficjali imsemmija ma kinitx indirizzata lill-esponent u dak ilmentat fiha ma kien jirrigwarda l-agir tal-esponent. Ghaldaqstant, l-esponent ma ghandux jigi kkundannat ihallas l-ispeijez relatati maghha.

19. Salv eccezzionijiet ulterjuri kif permessi bil-ligi.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

6. Illi permezz ta’ risposta datata disgħa u għoxrin (29) ta’ Novembru 2022, l-intimat Joseph Camilleri jeċċepixxi s-segwenti:

1. Illi l-pretensjoni tar-Rikorrenti tikkoncerna mizura li fi zmienha kienet wahda legali u li l-ghan wara l-istess mizura kien wiehed legittimu fil-kuntest tieghu u fl-interess generali.

2. Illi tajjeb li jinghad li l-Esponent dejjem hallas il-kera;

3. Illi l-Esponent jaghmel riferenza ghall-fatt li huwa accettat fil-gurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea li sabiex jista jinghad li l-Istat osserva l-kweziti li johorgu minn dan l-artikolu Konvenzjonali, relattiv ghall-kontroll ta uzu tal-proprjeta m'hux biss irid jigi pruvat li l-Istat agixxa b'mod legali u fl-interess generali, izda ghandu wkoll juri li wagt dan l-ezercizzju ta' kontroll fuq il-proprjeta' ta' haddiehor, l-iStat izomm bilanc gust bejn il-htigijiet tas-socjeta u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprieta' tal-individwu. Illi kif gie osservat mill-Qorti Ewropeja, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzioni ma joffrix u langas jiggarantixxi kumpens shih ghall-generalita' tal-kazijiet kollha. Dan ghaliex meta jkun hemm prezenti ghanijiet legittimi mehuda fl-interess generali, bhal f'dan il-kaz, il-kumpens gust jista' jigbed leih ammont li jkun ferm inqas mill-valur shih tas-suq (ara James and Others v. the United Kingdom deciza fil-21 ta Frar 1986 u The Holy Monasteries v. Greece deciza fid-9 ta' Dicembru 1994). Sewwasew, sabiex wiehed ikun jista' jitkellem fuq bilanc gust bejn linteress generali u l-interess tal-individwu, wiehed ghandu jifhem u japprezza li mizura ta din ix-xorta, mehuda fl-interess pubbliku ghandha tattira kumpens li ghandu jkun ferm inqas mill-valur shih fis-suq.

4. Illi jsegwi ghalhekk li l-kumpens moghti seta' jkun ferm inqas mill-ammont shih li l-proprieta ggib fuq is-sug. Ghalhekk wiehed biex jikkonsidra jekk il-principju tal-proporzjonalita giex lez, ma jistax jillimita ruhu ghall-valur lokatizzju fuq is-suq iza ghandu jara jekk bl-attenwanti u cioe' bil-fatt li l-mizura kienet in konformita mal-kwiziti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f' dan ir-rigward il-kera setghat tkun ferm inqas mill-valur lokatizzju fuq is-suq jekk b'dak it-tnaggis inzammit il-proporzionalita. (a) Illi jirrizulta li r-Rikorrenti talbu zieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera skont id-disposizzionijiet tal-Kap. 69 recentement. (b) Illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, dawn 1-emendi poggew l-ispejjez u l-obbligu ta manutenzioni straordinarja (bhal dawk ordinarji) fuq spallejn 1-Inkwilini u cioe' l-Esponent. (c) Illi l-imsemmija emendi pprovdew ghar-ripristinazzioni lura tal-fond u dan stante li sar difficli li l-kirja tintiret u dana jista' biss isehh taht kondizzionijiet stretti.

5. Illi ghalhekk, wiehed jista' biss jitkellem fuq ksur tad-drittijiet u deprivazzioni tat-tgawdija tal-proprietà meta dak li jkun, jigi mnezza minn kull dritt - li f' dan il-kaz bid-dovut rispett dan ma jirrizultax. Fi kliem I-awturi Harris u O'Boyle: "In principle, there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect."

Illi safejn l-ilment tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq I-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzioni Ewropea, l-Esponent jirrileva li skont il-proviso tal-

istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprietà skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-orti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzioni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'mizuri ghandhom fittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali. Tali diskrezzioni tal-legislatur m'ghandhix titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli - li żgur m'hux il-kaz;

Illi l-Esponent jerga jishaq li l-ghan wara l-ligijiet huwa sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzioni taghhom fgheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u l-appellant jara li dawn l-artikoli assolutament m' ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Illi aktar minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Allura, fil-kuntest ta proprjetà li ged isservi ghall-finijiet ta' social housing, zgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili; Illi f' cirkostanzi bhal dawn fejn jezisti interess generali legittimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-proprietà fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. L-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u joe li jipprovdu dar ta abitazzioni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz tá "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 significant reductions in the amount of rent chargeable." II-Qorti Kostituzzionali fis-sentenza taghha ricenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 tá' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzioni socjali listati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm angas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis- suq hieles.";

6. Illi jekk ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-kera dovuta lilhom meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam tad-djar. Illi m'hemm l-ebda dubbju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kolla, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl-ambitu ta' dawk li m'humix, allura r-rizultat ikun li tinholoq krizi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom;

7. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk u meta permessi minn dina l-Onorabbli Qorti.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet suesposti b'mod dettaljat, l-Intimat ged jinsisti li t-talbiet kollha tar-Rikorrenti, b'mod partikolari fil-konfront tieghu, ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti u dana a spejjez interament tar-Rikorrenti.

7. Illi waqt is-seduta tal-Ħamis l-ewwel (1) ta' Diċembru 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond ossia 30, Mary, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara, fis-suq miftuħ in kwistjoni mis-sena 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-dsatax (19) ta' Jannar 2023, u debitament maħluf fis-sitta (6) ta' Frar 2023;

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors u d-dokumenti annessi tar-rikorrenti datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata s-sebgħa (7) ta' Lulju 2022;

11. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti sabiex il-Qorti tawtorizza n-notifika permezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni a fol 39 tal-proċess;

12. Reġgħet rat id-digriet tal-Qorti tat-tnejn u għoxrin (22) t'Awwissu 2022 fejn ordnat lil-intimat Joseph Camilleri jiġi notifikat bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Joseph Camilleri datata disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2022;

14. Rat id-digriet mogħti fis-seduta tal-ewwel (1) ta' Diċembru 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ mis-sena 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin;

15. Rat in-nota li permezz tagħha l-attur ippreżenta żewġ affidavits ossia ta' Josephine Fenech u ta' Maria Pina Fenech a fol 56 et seq;

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 79 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-dsatax (19) ta' Jannar 2023 u debitament maħluf fis-sitta (6) ta' Frar 2023;

17. Rat ix-xhieda ta' Savio Borg u d-dokumenti ppreżentati a fol 102 et seq;

18. Rat in-Nota tal-atturi li permezz tagħha ressqu numru ta' mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Michael Lanfranco u dan a fol 201 et seq tal-proċess;

19. Rat ir-rikors tal-atturi fejn talbu li l-atti f'isem Ġemma Fenech jiġu trasfużi f'isem Josephine Fenech u Maria Pina Fenech a fol 201 et seq;

20. Rat ir-risposti tal-Perit Michael Lanfranco a fol 209 et seq;

21. Rat ix-xhieda viva voce tal-Perit Michael Lanfranco a fol 219 et seq;

22. Rat in-nota tal-atturi fejn ippreżentaw affidavit ta' Josephine Fenech u ta' Maria Pina Fenech a fol 228 et seq;

23. Rat in-nota tal-atturi fejn preżentaw numru ta' dokumenti a fol 231 et seq;

24. Rat ir-rikors ta' Josephine Fenech u Maria Pina Fenech li permezz tagħha talbu sostituzzjoni tar-riferenza minn Kapitolu 69 għal Kapitolu 158 a fol 252 et seq;

25. Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti datat 30 t'Ottubru 2023 fejn il-Qorti ordnat in-notifika tar-rikors tal-atturi a fol 257;

26. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2023 a fol 260 et seq;

27. Rat id-digriet tal-Qorti mogħti fis-sebgħa (7) ta' Novembru 2023 a fol 259;

28. Rat in-nota tal-atturi li permezz tiegħu ppreżentaw ir-rikors promotur datat fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru 2023 kif korrett mitlub permezz ta' digriet mogħti fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2023 a fol 262 et seq;

29. Rat in-nota tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha ppreżenta r-risposta a fol 295 et seq;

30. Rat in-nota tal-intimat Camilleri u l-estratti tal-kotba tal-kera a fol 306 et seq;

31. Rat il-kontro eżami ta' Josephine Fenech datat it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2024;

32. Rat il-kontro eżami ta' Maria Pina Fenech datat t-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2024;

33. Rat in-nota tal-atturi li permezz tagħha ppreżentaw id-deċiżjoni fl-ismijiet Ġemma Fenech, Josephine Fenech, Maria Pina Fenech u li permezz ta' digriet datat disgħa (9) t'Ottubru 2023, l-atti ġew leġittimati f'isem Josephine Fenech u

Maria Pina Fenech vs Joseph Camilleri u Awtorita’ tad-Djar mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-24 ta’ Jannar 2024 a fol 371 et seq;

34. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta’ Joseph Camilleri a fol 396 et seq;

35. Rat in-nota tal-atturi li permezz tagħha ppreżentaw il-ktieb tal-kera a fol 401 et seq;

36. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-wieħed u tletin (31) ta’ Mejju 2024;

37. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata disgħa (9) ta’ Lulju 2024;

38. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ Joseph Camilleri datata ħmistax (15) ta’ Lulju 2024;

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

40. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti u Prova tal-Ftehim taċ-Ċens

41. Fl-ewwel paragrafu u fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu datata tlieta u għoxrin (23) ta’ Novembru 2023, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu: (a) prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta’ in kwistjoni; u (b) tal-allegat ftehim taċ-ċens li huwa allegatament regolat bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

42. F’dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti, il-Qorti rat illi l-atturi Ġemma Fenech, Josephine Fenech u Maria Pina Fenech wirtu l-fond mingħand Giuseppe Fenech, ir-raġel tal-attriċi Ġemma Fenech u misser l-esponenti Josephine u Maria Pina Fenech, li miet fit-tmienja u għoxrin (28) ta’ Marzu elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (1994);

43. Illi l-imsemmi Giuseppe Fenech kien bena fuq sit li xtara permezz ta’ kuntratt ta’ bejgħ datat sebgħa u għoxrin (27) ta’ Frar elf disgħa mija u wieħed u sittin (1961) (Dok B)[1];

[1] A fol 20 et seq

44. In oltre, ix-xhieda ta’ Savio Borg u d-dokumenti ppreżentati[2] flimkien ma’ numru t’irċevuti tal-kirja esebiti mill-intimati Camilleri permezz ta’ nota[3] u mix-xhieda tal-intimat Camilleri nnifsu, b’dana illi huwa evidenti illi jiġi ppruvat illi, l-istess intmati ilhom jgħixu fil-proprjeta’ sa mill-1979 u għaldaqstant ir-rikorrenti filfatt hija sid il-proprjeta’ u sid il-kera in kwistjoni;

45. Għaldaqstant **jirriżulta pruvat it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna;**

46. F’dak illi huwa prova konvinċenti illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, din il-Qorti rat DOK GM12 a fol 251 tal-proċess fejn ġie ppreżentat ċertifikat ta’ dekontroll tal-proprjeta’ Triq Papa Urbanu VIII, Birkirkara u dan sa mis-sebgħa (7) t’Awwissu elfejn disgħa mija disgħa u sebgħin (1979);

47. Huwa għalhekk evidenti li **jirriżulta pruvat illi għandu japplika għall-kirja mertu tal-kawża l-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta**;

48. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat bħala sorvolata, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

49. 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 linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta’ taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

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

[2] A fol 102 et seq
[3] A fol 306 et seq u a fol 402 et seq
[4] Appl No 37121/15, 23 ta’ Jannar 2019

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014). 51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

51. 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 ċioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;
(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;
(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

52. Fir-rigward tal-ewwel element, u ċioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'Amato Gauci v. Malta[5] illi:

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

53. M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin, sar taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

54. Fir-rigward tat-tieni element, u ċioe 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).*

55. Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat u mal-intimat Camilleri fir-risposti tagħhom illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti, kien wieħed fl-interess ġenerali, stante illi kien maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi.

56. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

57. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u ċioe 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;

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

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the*

lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[6]

59. Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet **James and Others v. The United Kingdom**[7] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the abovementioned 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).

60. Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et**[8] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' talindħil 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*

---

[6] Harris, O'Boyle u Warbrick, Law of the European Convention on Human Rights (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[7] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986
[8] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

talawtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

61. Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et** suċitata*, "[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."*;

62. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[9], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

63. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti Josephine Fenech u Maria Pina Fenech illum-il ġurnata huma proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni u dan fit-total tagħha anke jekk fi **kwoti differenti**.

64. Illi matul is-snin kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setax xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta';

65. Ma' dan, din il-Qorti żżid illi l-intimat Camilleri baqa jirrisjedi fil-post b'kera, il-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et** suċitata:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għallanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont lartikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fissuq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza liżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan*

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

tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, billiberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 filkaż Aquilina v. Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'

66. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**[10] , fejn ġie ritenut illi:

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

67. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet **Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat**[11]:

*Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et (Rik Kost 68/2019)** fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari blintroduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar lawment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella*

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

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

Dimech et, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għassitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba rrestrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) talKapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn linteress tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

68. 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. Infatti, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Giovanna Bartoli et vs Carmelo Calleja et**[12]

Ma hemmx dubju li matul iż-żmien anke l-leġislatur intebaħ li dak li wasslu biex jintervjeni fl-1979 kien jeħtieġ ripensament motivat minn bidla lejn l-aħjar fil-qagħda ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Fil-fatt, l-introduzzjoni talAtt XXXI tal-1995, bl-Art 16(3) tal-Kap 158 iddisposizzjonijiet ta' l-Art 12 m'għadhomx aktar japplikaw għal kuntratti ta' enfitewsi temporanja li jsiru fl-1 ta' Ġunju 1995 jew wara. Il-Qorti tqis ukoll illi bl-emendi tal-2009 u tal-2010 għall-Kap 16, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal1979). Cio' nonostante, xorta waħda dawn l-emendi ma seħħilhomx jilħqu dak il-bilanċ proporzjonali kif rikjest mill-Art 1 tal-Prot 1 tal-Konvenzjoni, għaliex għalkemm bl-emendi tal-2009 kien hemm miljorament għas-sid meta mqabbel mas-sitwazzjoni preċedenti, baqa' kostrett joqgħod għal quantum ta' żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment, iżda anke kull meta.

69. 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 tiegħu 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.

[12] Rik Nru 46/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J Zammit McKeon, 28 ta' Novembru 2019, konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-6 t'Ottubru 2020

70. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

71. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;**

C. L-Introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

72. Fit-tnax-il (12) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta possibilita' lil sidien ta' fondi bħal dak mertu tal-kawża li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob li l-kera tiġi riveduta, bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera, jew ir-ripresa tal-proprjeta'. In oltre, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti illi l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu fil-liġi emiljora s-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi offrielhom rimedju;

73. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġà 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;

74. 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 riċentement fl-ismijiet **Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et**[13]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju 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:

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

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 fiċċirkostanzi 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 fissentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:

>>"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 iżżjidiet 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 filġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, 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 ilparti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn linteress ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux irrimedju 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.

75. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et**[14], fejn ġie dikjarat:

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

76. L-atturi innifishom ibbenefikaw minn dan l-insenjament tant illi ssottomettew kawża fl-ismijiet **Ġemma Fenech, Josephine Fenech u Maria Pina Fenech u permezz ta' digriet tad-9 t'Ottubru 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem Josephine Fenech u Maria Pina Fenech vs Joseph Camilleri u l-Awtorita' tad-Djar rikors numru 475/2022 deċiżjoni datata 24 ta' Jannar 2024**;

77. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u ċioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħatat rimedju illi permezz tiegħu setgħet titlob reviżjoni tal-kera, jew illi titlob ir-ripresa tal-fond. Dan tramite proċeduri intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

78. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi r**<u>-rikorrenti ma setgħux jilmentaw aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018</u>**.

79. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti u allura mill-1987 u ċioe mid-dħul tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi għall-każ odjern minn April 2018 '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;

[14] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

80. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et**[15], 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.

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

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien talproprjetajiet 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 antecedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din lazzjoni 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 għallkumpens 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 lintimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tarrikorrent 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.

82. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti, ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dan sa minn meta kienu kostretti u sfurzati jirrikonoxxu lill-intimat Camilleri bħala inkwilin fil-proprjeta' tagħhom, illum il-

---

[15] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

ġurnata għandhom għad-dispożizzjoni tagħhom diversi rimedji, dan huwa każ ta' too little too late, stante illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

83. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn April 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ma kellha l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda tilqa' in parte l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu tnax (12) tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, b'dana illi tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti minn April 2018 'il quddiem, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sa April 2018;**

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

84. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti 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;

85. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom**;

86. Mill-provi miġjuba jirriżulta illi:

i) l-fond kien dekontrollat fis-7 t'Awwissu 1979;
ii) r-rikorrenti Josephine Fenech u Maria Pina Fenech huma sidien tal-proprjeta' in kwistjoni fl-intier tagħha fi kwoti differenti;
iii) Mill-1987 sa 1994, is-sidien tal-proprjeta' kienu Ġemma Fenech li kienet sid ta' nofs indiviz flimkien ma' Josephine Fenech u Maria Pina Fenech li kienu l-werrieta universali ta' missierhom Giuseppe Fenech li miet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (1994);
iv) Mill-1995 sal-2023, Ġemma Fenech kienet sid ta' nofs indiviż, iżda kienet ukoll użufruttwarja tan-nofs mħolli minn żewġha Giuseppe Fenech.
v) Fl-2023, Ġemma Fenech mietet u ħalliet lil Josephine Fenech bħala werrieta universali tas-sehem tagħha.
vi) Għalhekk illum il-ġurnata Josephine Fenech għandha ¾ tal-fond mertu tal-kawża filwaqt li, Maria Pina Fenech għandha ¼ tal-fond mertu tal-kawża.

87. Din il-Qorti għalhekk tqis illi fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[16], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[17], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[18], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[19]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[20]u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[21], ir-rikorrenti huma wkoll intitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tagħhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt.

88. Finalment, hekk kif ġia spjegat aktar 'il fuq, **<u>mhux dovut kumpens għall-perjodu susseġwenti għall-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ċioe minn April 2018 'il quddiem</u>**;

89. Illi minn dak diġa spjegat, Josephine Fenech hija l-werrieta universali kemm ta' Giuseppe Fenech li miet fl-1994 u kif ukoll ta' Ġemma Fenech li mietet fl-2023;

90. Illi Ġemma Fenech kienet sid ta' nofs il-proprjeta' u dan sad-data tal-mewt tagħha u użufruttwarja tan-nofs ta' żewġha Giuseppe Fenech kif imħolli lilha;

91. Għaldaqstant, sad-data ta' dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u allura sal-2018 ir-rikorrenti kellhom is-segwenti porzjonijiet:

- Ġemma Fenech: sid ta' nofs ($^1/_2$) u użufruttwarja ta' nofs il-fond mertu tal-kawża;
- Maria Pina Fenech: sid ta' kwart (¼) tal-fond mertu tal-kawża;
- Josephine Fenech: sid ta' kwart (¼) tal-fond mertu tal-kawża;

.

92. Meta mbagħad Ġemma Fenech mietet, hija ħalliet bħala werrieta universali lil Josephine Fenech u għaldaqstant Josephine Fenech saret sid ta' tliet kwarti (¾) tal-fond mertu tal-kawża;

---

[16]Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[17]Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[18]Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[19]Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[20]Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[21]Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

93. Għalhekk, filwaqt li Josephine Fenech hija dovuta kumpens mill-1987 sal-2018, Maria Pina Fenech hija dovuta kumpens biss bejn l-1987 u l-1994 (u ċioe sas-sena li Giuseppe Fenech kien għadu ħaj);

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

95. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[22], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perjodu kif mitlub mir-rikorrenti stess, ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€385
1992	1996	€633
1997	2001	€1,131
2002	2006	€1,392
2007	2011	€2,347
2012	2016	€2,249
2017	2020	€3,517
2021	-	€4,050
	Ammont Globali	**€58,803**

96. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversament presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[23], 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-*

[22] Vide rapport tal-Perit Tekniku a fol 85 *et seq* tal-proċess.
[23] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*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).*

*"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)*

97. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru xi mistoqsijiet mill-atturi[24] liema mistoqsijiet ġew sussegwentement imwieġba mill-Perit Tekniku[25].

98. Madankollu ma kien hemm ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Għaldaqstant, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

99. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi, mill-irċevuti tal-kera[26] esebiti mir-rikorrenti jirriżulta illi l-kera sal-2018, l-kera perċepita mir-rikorrenti kienet fl-ammont ta' €207.08 fis-sena;

100. Din il-Qorti sejra għalhekk tqis illi **l-kirja perċepita mir-rikorrenti, bejn is-sena 1987 u s-sena 2018, kienet fl-ammont ta' €6,626.56;**

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

---

[24] A fol 201 et seq
[25] A fol 209 et seq
[26] a fol 309 *et seq* u a fol 403 et seq

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)]

102. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kkompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[27]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind,

[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)

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).

103. Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[28] bħala *“Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [ċioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m’għandhiex tkompli ssegwi.”* Fis-sentenza fl-

[28] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t’Ottubru 2022

ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[29], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

<u>Għall perjodu bejn 1987 u 1994</u>
<u>Maria Pina Fenech u Josephine Fenech bħala werrieta universali ta' Giuseppe Fenech</u>

Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti **Josephine Fenech u Maria Pina Fenech u l-antekawża** tagħhom mis-sena 1987 sal-1994 (**€207.08 fis-sena**) il-kera perċepita kienet fl-ammont globali ta' **€1,656.64**

Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti **Josephine Fenech u Maria Pina Fenech u l-antekawża** kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' ta' **€3,824.**

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

€3,824–**30% għall-interess ġenerali** = €2,676.80
€2,676.80– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €2,623.26
€2,623.26 -**€1,656.64 kera perċepita kif fuq maħdum** = <u>**€966.62**</u>

Illi għalhekk l-ammont likwidat f'dan il-perjodu huwa ta' **disa' mija sitta u sittin ewro u tnejn u sittin ċenteżmu** (<u>**€966.62)**</u> li għandu jinqasam skont is-segwenti:

Maria Pina Fenech: <u>mitejn wieħed u erbgħin ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€241.66)</u>

[29]Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

<u>**Josephine Fenech:** seba' mija erbgħa u għoxrin ewro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€724.99);</u>

<u>Josephine Fenech bħala werrieta universali ta' Guiseppe Fenech u Ġemma Fenech (li kienet ukoll użufruttwarja).</u>

<u>Għall-perjodu bejn is-sena 1995 u s-sena 2018</u>

Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrenti **Josephine Fenech u mill-antekawża tagħha** mis-sena 1995 sal-2018 (**€207.08 fis-sena**) l-kera perċepita kienet fl-ammont globali ta' **€4,969.92**

Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti **Josephine Fenech u l-antekawża tagħha** kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€43,895.**

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

€43,895–**30% għall-interess ġenerali** = €30,726.50
€30,726.50– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €24,581.20
€24,581.20-**€4,969.92 kera perċepita kif fuq maħdum** = <u>**€19,611.28**</u>

105. Illi għalhekk l-ammont li għandu jingħata lil Josephine Fenech huwa ta' <u>**dsatax-il elf sitt mija u ħdax-il ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€19,611.28).**</u>

106. <u>**Illi għalhekk l-ammont likwidat bħala kumpens pekunarju bejn l-1987 u l-2018 huwa ta' għoxrin elf ħames mija sebgħa u sebgħin ewro u disgħin ċenteżmu (€20,577.90)**</u>

107. 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 ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

108. Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li, id-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens mogħti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati tagħna. Rat ukoll id-deċiżjoni fl-ismijiet Henry **Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-

ammont ta' €500 għal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

109. Għaldaqstant il-Qorti tqis li kumpens għal danni mhux pekunjarji lil Josephine Fenech għandu jkun ta' tnax-il elf ewro **(€12,000) għal sehma ta' tliet kwarti mill-proprjeta' mertu tal-kawża filwaqt illi lil Maria Pina Fenech l-ammont ta' elf ewro (€1000) għal sehma ta' kwart mill-proprjeta' mertu tal-kawża**;

110. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimat Camilleri m'għandux jinżamm responsabbli għall-promulgazzjoni ta' liġijiet illi huwa ma kellux l-ebda kontroll fuqhom.

111. Dan kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[30]:

> *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. Spejjeż Ġudizzjarji

112. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw l-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 fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

---

[30]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

113. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl ta' dan tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kollha mill-Avukat tal-Istat;

Decide

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

i. Tilqa' in parte l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, inter alia l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u bl-Att X tal-2009, u dispożizzjonijiet oħra viġenti, fil-konfront tar-rikorrenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Camilleri għall-fond mertu tal-kawża, b'tali mod li ġie reż prattikament impossibli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-istess fond, proprjetà tagħhom. Dan iżda, limitatament sa April 2018;

ii. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tas-suespost u b'konsegwenza tal-fatt illi l-liġijiet viġenti ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilin Camilleri;

iii. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **<u>għoxrin elf, ħames mija sebgħa u sebgħin ewro u disgħin ċenteżmu (€20,577.90)</u>** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlettax-il elf ewro (€13,000) maqsum kif dettaljat f'din id-deċiżjoni**;

iv. Tilqa' r-raba talba tar-rikorrenti, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur