PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **661/2022**

1. STEPHEN FENECH (KI NUMRU 430563M)
2. JAMES FENECH (KI NUMRU 0191574M)
3. MARCO FENECH (KI NUMRU 0495565M)
4. DIANA FENECH (KI NUMRU 0144468M)

vs

1. AVUKAT TAL-ISTAT
2. RAYMOND CIANTAR (KI NUMRU 138154M)
3. MARY CIANTAR (KI NUMRU 123257M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

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

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-dsatax (19) ta' Diċembru 2022, l-atturi **Stephen Fenech et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 49, bl-isem 'Juventus', ġewwa Triq il-Kappuċċini, San Ġwann;*

   b. *Illi r-rikorrenti wirtu dan il-fond mingħand il-ġenituri tagħhom George Fenech u Nicolina nee Farrugia u dan in virtu tat-Testment unica charta in atti Nutar Dottor Tonio Cachia datat 4 ta' Diċembru 2003, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A;*

   c. *Illi l-istess George Fenech kien akkwista l-porzjon ta' art li fuqha hija mibnija l-istess blokka ta' appartamenti hawn fuq imsemmija permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 7 ta' Settembru, 1976 (Dok H);*

   d. *Illi missier ir-rikorrenti George Fenech kien ikkonċeda l-flat in kwistjoni b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal perjodu ta' 21 sena lill-intimati u dan permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 8 ta' Mejju 1979 (Dok I);*

   e. *Illi l-intimati Ciantar baqgħu jokkupaw l-imsemmi flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 49, bl-isem 'Juventus', ġewwa Triq il-Kappuċċini, San Ġwann bħala r-residenza ordinarja tagħhom b'titolu ta' kera in forza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

f. *Illi din hija kera li tiġġedded minn sena għal sena u għalhekk ir-rikorrenti ma għandhom ebda ċertezza jew prospettiva reali li jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjeta' tagħhom. Illi di piu' r-rikorrenti ma għandhom ebda dritt li jwaqqfu tali kera jew li jirrifjutaw li iġeddu l-kirja tal-intimata;*

g. *Illi r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha peress li dan il-fond qed jinkera versu kera irriżorja meta ikkumparat mal-valur tal-fond de quo fuq is-suq liberu u dan mingħajr ma tottjeni ebda forma ta' kumpens xieraq. Illi in fatti l-intimati Ciantar, jikru l-istess fond versu r-rata ta' kera irriżorja ta' erbgħa* (sic) *mija u ħdax-il Ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€411.22) kull sitt xhur (Dok K), li hija ferm inferjuri għall-valur lokatizju reali ta' dan il-fond;*

h. *Illi fil-fatt skont l-istima tal-Perit Eric Formosa, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok J, dan il-fond għandu* ***<u>l-valur lokatizju ta' disat elef u mitejn Ewro (€9,200.00)</u> fis-sena****;*

i. *Illi għalhekk ir-rikorrenti qed jiġu privati mill-proprjeta' tagħhom mingħajr ebda raġuni valida jew kumpens xieraq u b'hekk qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

j. *Illi d-distakk fil-valur tal-proprjeta' fuq is-suq ħieles u r-rata ta' kera li r-rikorrenti jistgħu skont il-liġi odjerna jitolbu lill-intimati Ciantar f'kera, hija ta' sproporzjon tant qawwi li toħloq preġudizzju kbir u inġustifikabbli lir-rikorrenti;*

k. *Illi di piu', dan ifisser illi mhux talli r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mir-rata ta' kera ġusta ta' din il-proprjeta', iżda qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija u l-pussess tal-proprjeta' in kwistjoni u dan mingħajr ma qiegħda tingħata kumpens xieraq għal tali teħid sforzuż;*

l. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' mingħajr ebda kumpens xieraq huwa ksur tad-drittijiet kostituzzjonali relatati mal-proprjeta' protetti taħt il-*

Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

m. *Illi għalhekk ir-rikorrenti umilment tissottometti* (sic) *illi l-kirja viġenti tal-flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 49, bl-isem 'Juventus', ġewwa Triq il-Kappuċċini, San Ġwann, tikser id-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u dan perss illi r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taħghom u mhux qed jingħataw kumpens xieraq għal tali privazzjoni;*

n. *Illi minkejja l-fatt illi l-intimati ġew interpellati biex jirrimedjaw dawn il-vjolazzjonijiet permezz tal-Ittra Uffiċjali numru 4547/2022, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok L, huma baqgħu inadempjenti;*

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

   i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-kirja viġenti tal-flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 49, bl-isem 'Juventus', ġewwa Triq il-Kappuċċini, San Ġwann lill-intimati Ciantar, qed tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

   ii. *Tiddeċiedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni fir-rigward tal-flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 49, bl-isem 'Juventus', ġewwa Triq il-Kappuċċini, San Ġwann;*

   iii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi alternattivament illi l-intimati Raymond u Mary Ciantar ma għandhom ebda dritt legali illi jsostnu l-pożizzjoni*

tagħhom għall-ħlas ta' kera korrenti la taħt il-Kapitoli 158 u/jew 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas taħt xi liġi oħra li tirregola l-kiri;

iv. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli għal ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Liġijiet ta' Malta imsemmija fit-talba preċedenti li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin skont il-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

v. *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti;*

vi. *Tikkundanna u Tordna li l-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti kif premess, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza;*

vii. *Tagħti kull rimedju li jkun jidhrilha xieraq u opportun;*

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċċjali numru 4547/2022 (Dok L) kontra l-intimati.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, sebgħa (7) ta' Frar 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata għaxra (10) ta' Jannar 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi* ***preliminarjament*** *ir-rikorrenti, speċjalment b'referenza għat-tielet talba, għandhom jindikaw abbażi ta' liema kapitolu qegħdin isejsu t-talbiet tagħhom;*

   b. *Illi* ***in linea preliminari****, f'każ li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw fuq l-istat tal-kirja post-Att XXIV tal-2018, din il-parti tal-azzjoni hija intempestiva*

u din il-Qorti ma għandha tieħu l-ebda konjizzjoni ta' xi perjodi wara l-2018 u dan anke tenut kont li l-istess rikorrenti jidher li naqsu sabiex jirrikorru għal dawk ir-rimedji disponibbli għalihom;

c. *Illi, **fil-mertu**, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

d. *Illi b'referenza **għall-ewwel talba** l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Dan mhux il-każ;*

e. *Illi ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta', iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;*

f. *Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

g. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suepost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

h. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

i. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju, għandha ssir distinzjoni bejn il-qagħda tal-Kapitolu 158 qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2018 u wara l-istess u stante li l-Kapitolu 158 ġie emendat b'tali mod li jżomm bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-partijiet involuti;*

j. *Illi b'referenza* ***<u>għat-tieni u s-seba' talba</u>****, ssir referenza għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu joffri rimedju. Illi l-artikolu 12B, anke kif emendat, jagħti l-opportunita' lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta. Illi inkwilini jistgħu jiġu soġġetti għat-test tal-mezzi u dan sabiex jiġi determinat jekk l-inkwilin in kwistjoni għandux bżonn il-protezzjoni tal-istat. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, is-sidien għadhom id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qegħdin jikkawżaw. Konsegwentement il-liġi viġenti toffri rimedju;*

k. *Illi konsegwentement* ***<u>il-kumplament tat-talbiet</u>*** *għandhom jiġu miċħuda u ma għandha ssir anqas l-ebda dikjarazzjoni illi l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq il-provvedimenti tal-Kapitolu 158 u dan anke tenut kont ir-rimedji disposti għar-rikorrenti abbażi ta' dan il-kapitolu;*

l. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. Finalment, b'risposta datata ħmistax (15) ta' Marzu 2023, l-intimati **<u>Raymond u Mary Ciantar</u>** eċċepew:

a. *Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandhom iwieġbu għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huma huwa li osservaw il-Liġi viġenti;*

b. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda;*

c. *Illi bla ħsara għas-suespost, jingħad li bl-emendi introdotti ma huwiex impossibbli għal sidien li jirriprendu lura l-fond billi hemm rimedji ordinarji disponibbli;*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jiġi rilevat li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

e. *Illi l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skond il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk it-tielet talba għandha tiġi miċħuda;*

f. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, jingħad li l-Istat igawdi marġini wiesa ta' apprezzament fl-interess ġenerali u għalhekk għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali;*

g. *Illi finalment, l-esponenti ma għandhomx jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda Liġi iżda sempliċiment imxew mal-Liġi li għadha fis-seħħ;*

h. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' l-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

7. Waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Marzu 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizju tal-fond Flat 2, Block 49, bl-isem 'Juventus', Triq il-Kappuċċini, San Ġwann għal kull ħames snin mis-sena 2000 sal-preżentata tar-rikors. Din il-Qorti laqgħet it-talba a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti, u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) t'April 2023, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) ta' Mejju 2023;

9. Waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti, b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, iddikjaraw b'mod speċifiku li t-talba tagħhom dwar il-ksur allegat tirrigwarda l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Stephen Fenech et** datat dsatax (19) ta' Diċembru 2022, u d-dokumenti annessi miegħu;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **Avukat tal-Istat** datata għaxra (10) ta' Jannar 2023;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **Raymond u Mary Ciantar** datata ħmistax (15) ta' Marzu 2023;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tletin (30) ta' Marzu 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-**Perit Dr Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizju tal-fond Flat 2, Block 49 bl-isem 'Juventus', Triq il-Kappuċċini, San Ġwann għal kull ħames snin mis-sena 2000 sal-preżentata tal-kawża;

14. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 53 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja u għoxrin (28) t'April 2023 u debitament maħluf minnu stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tletin (30) ta' Mejju 2023;

15. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti, fid-dawl tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, iddikjaraw illi t-talba tagħhom dwar ksur allegat tirrigwarda l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

16. Rat in-nota tar-rikorrenti illi permezz tagħha ddikjaraw illi b'referenza għat-tielet talba tagħhom, huma qed isostnu illi l-intimati Ciantar m'għandhom ebda dritt legali illi jsostnu l-pożizzjoni tagħhom għall-ħlas ta' kera korrenti taħt il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

17. Rat in-nota tar-rikorrenti datata erbgħa (4) ta' Lulju 2023, illi permezz tagħha esebew id-dokumenti mmarkati **Dok X1, Dok X2 u Dok JF1**, a fol 98 *et seq* tal-proċess, u rat ukoll il-kontenut tal-istess dokumenti;

18. Rat l-affidavit tal-intimat **Raymond Ciantar** a fol 109-110 tal-proċess, u l-kopja tal-kotba tal-kiri annessi miegħu a fol 111 *et seq* tal-proċess;

19. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrent **James Fenech** prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sbatax (17) t'Ottubru 2023[1];

20. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Raymond Ciantar** prodott mill-Avukat tal-Istat in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023[2];

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Ciantar datata wieħed u għoxrin (21) ta' Frar 2024, a fol 173 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2024, a fol 185 *et seq* tal-proċess;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju 2024, a fol 206 *et seq* tal-proċess;

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

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

26. Fl-ewwel lok jiġi mfakkar illi r-rikorrenti ddikjaraw waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Lulju 2023 illi huma qed jallegaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom per kawża tal-operazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' kwalsiasi referenza fir-rikors promotur u fit-talbiet rikorrenti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u sejra tanalizza ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern fl-ambitu biss tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 159 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 167 *et seq* tal-proċess

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

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

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
>
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
>
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
>
> *[...]*

28. L-Avukat tal-Istat, fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, stante illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', u l-każ odjern mhux każ fejn ir-rikorrenti ġew żvestiti minn kull dritt li għandhom fuq il-proprjeta';

29. Ġie senjalat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et***[3] dwar eċċezzjoni identika:

> *Din il-Qorti tosserva li l-argument tal-intimat Avukat Generali mhuwiex korrett ghax mhuwiex minnu li dak l-artikolu jikkontempla biss tehid forzuz tal-proprjeta` biss, izda kwalunkwe interess f'dik il-proprjeta`. Mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car, kif sewwa tghid l-ewwel Qorti, li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha permezz ta' principalment kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Dan gharfitu l-ewwel Qorti fejn qalet li l-hsieb tal-legislatur kien li l-oggett tat-tehid jista' jkun ukoll "interess" jew "dritt" fi proprjeta` u hawn ghamlet riferenza ghal diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u ta' din il-Qorti. Din hi l-pozizzjoni korretta fil-ligi.*

30. Il-Qorti Kostituzzjonali għamlet referenza għal din is-sentenza u numru ta' sentenzi oħra illi fihom ġie diskuss dan il-punt fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Selby Limited et vs Avukat tal-Istat et***[4]**,** illi kienet ukoll tirrigwarda l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *25. Fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni din il-Qorti tqis illi f'dan ir-rigward il-ġurisprudenza hija kopjuża u kostanti li fil-każ tat-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet*

[3] Rik Nru 54/2017, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Mejju 2019
[4] Rik Nru 348/2021/1, Qorti Kostituzzjonali, 29 t'April 2024

ta' Malta, id-drittijiet imħarsin bl-artikolu 37 ġew leżi. Issir b'hekk referenza għall-kawża bl-ismijiet ***Louis Vincenti et vs Mary sive May Herrera et*** *deċiża nhar is-27 ta' Jannar 2021:*

> *23. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat relattiv għall-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni tal-qrati dwar l-applikabblita` ta' dan l-artikolu ilha issa għal numru ta' snin kostanti u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat.(ara per ezempju:* ***Michael D'Amato et v. L-Awtorita tad-Djar et (PA, 06/10/2016); Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et (Kost 14/12/2018); Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et (Kost. 14/12/2018); Angela Balzan v. Prim Ministru et (Kost 31/01/2019); David Pulliċino et v. Avukat Generali et (Kost 31/01/2019); Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et (Kost 29/03/2019); Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Generali et (PA, 28/05/2019); Joseph Darmanin v. Avukat Generali et (Kost 31/05/2019)****. Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

31. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti u l-predeċessur tagħhom fit-titolu ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema

interess u dritt t'użu ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimati Ciantar bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

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

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

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

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

34. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*[5]**:

> *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*

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

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).

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

36. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[6] illi,

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

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

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

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

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

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed leġittimu, sabiex jirregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

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

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it

> *successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[7]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[8] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

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

> *Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[9] illi:

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[10], *"[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."*;

---

[9] 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)

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

39. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[11], 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.*

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

41. 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-

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

soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **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**;

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

43. Fil-paragrafi numru tnejn (2), disgħa (9) u għaxra (10) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi wara d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fis-sena 2018, huwa ma jarax illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalita' li tista' twassal għal ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

44. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-

proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

45. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[12]. 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:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera*

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

daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

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

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

> *29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.*
>
> *30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.*

46. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[13], fejn ġie dikjarat:

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

u fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Tabone et vs L-Avukat tal-Istat et***[14]:

[13] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020
[14] Rik Nru 195/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 10 ta' Ġunju 2024

[...] skont ġurisprudenza tal-qrati tagħna, l-Artikolu 12B iżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u inkwilini. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet ***Tabib Dottor Jacob Vella et v. Paul Magro et*** *deċiża nhar il-25 ta' Ottubru 2023. Tqis li dan l-insenjament japplika għall-kawża odjerna u b'hekk ma ssibx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti frott it-tħaddim tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.*

47. Jidher illi r-rikorrenti qed jallegaw leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom saħansitra anke sal-preżent, stante illi, fit-talba tagħhom għall-istima mill-Perit Tekniku tal-valur lokatizju tal-fond tul is-snin, jitolbu valutazzjoni sal-2022. In oltre, bin-nota datata erbgħa (4) ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi kienu qed isostnu illi l-intimati Ciantar ma kellhom l-ebda dritt isostnu l-kirja fit-termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti, iżda, fid-dawl anke tal-ġurisprudenza illi saret referenza għaliha hawn fuq u ġiet hawn riprodotta, ma taqbilx mar-rikorrenti, u ssostni illi kwalsiasi leżjoni illi setgħu jallegaw ir-rikorrenti ssussistiet biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

48. Madanakollu, fi kwalunkwe każ, fid-dawl tal-insenjamenti suċitati, din il-Qorti tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimati Ciantar. Infatti, dan huwa rimedju illi r-rikorrenti jidher illi ħadu vantaġġ minnu u rrikorrew għalih, stante illi, kemm l-intimat **Raymond Ciantar** fl-affidavit tiegħu[15], kif ukoll ir-rikorrent **James Fenech** fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami[16] jikkonfermaw illi hemm kawża quddiem

[15] A fol 110 tal-proċess
[16] A fol 164 tal-proċess

il-Bord li Jirregola l-Kera illi għadha pendenti. Għaldaqstant, din il-Qorti **taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jsostni illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrenti l-possibilta' illi jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta'**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom minn Awwissu 2018 'il quddiem;

49. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mis-sena 2000[17]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

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

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

[17] Vide l-verbal għat-talba tal-ħatra tal-Perit Tekniku a fol 47 tal-proċess
[18] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

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

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

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

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

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

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

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

a. L-art illi fuqha ġiet mibnija l-blokk t'appartament illi minnha jifforma parti l-appartament mertu tal-kawża odjerna, ġiet akkwistata mill-ġenituri tar-rikorrenti George u Nicolina konjuġi Fenech permezz ta'

kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat sebgħa (7) ta' Settembru 1976[19];

b. Kienu l-istess konjuġi Fenech illi żviluppaw l-art fl-appartamenti sovrastanti, u, b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis nhar it-tmienja (8) ta' Mejju 1979[20], ikkonċedew il-fond mertu tal-kawża odjerna b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien 21 sena lill-intimati Ciantar;

c. Nicolina Fenech ġiet nieqsa fl-2017, u, b'testment *unica charta* pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Cachia nhar l-erbgħa (4) ta' Diċembru 2003[21], hija nnominat lil uliedha r-rikorrenti eredi universali tagħha, filwaqt illi tat b'titolu ta' legat l-użu u l-użufrutt tal-assi tagħha kollha lil żewġha George, cioe missier ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti saru għalhekk proprjetarji ta' nofs indiviż (1/2) tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, iżda missierhom George, filwaqt illi irritjena n-nofs indiviż (1/2) l-ieħor, *qua* użufruttwarju, kellu d-dritt fuq il-kera perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu;

d. George Fenech ġie nieqes f'Ottubru 2021[22], u b'applikazzjoni tal-istess testment, il-fond sar proprjeta' t'uliedu r-rikorrenti, u d-dritt t'użu u t'użufrutt ġie terminat;

e. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia*, fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[23], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[24], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[25], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[26]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[27] u ***Avukat Dottor***

---

[19] **Dok H** anness mar-rikors promotur, a fol 17 *et seq* tal-proċess
[20] **Dok I** anness mar-rikors promotur, a fol 20 *et seq* tal-proċess
[21] **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 6 *et seq* tal-proċess
[22] **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 9 tal-proċess
[23] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[24] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[25] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[26] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[27] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022

Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et[28], ir-rikorrenti huma wkoll entitolati għal kumpens għall-perjodu illi fih kien proprjetarju ta' nofs il-fond missierhom, kif ukoll għaż-żmien illi fih kien igawdi minn dritt t'użufrutt fuq l-istess fond. Dan stante illi r-rikorrenti "daħlu fiż-żarbun" ta' missierhom qua eredi universali tiegħu;

f. Il-konċessjoni subenfitewtika temporanea skadiet fis-sena 2000, u huwa minn din id-data illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, stante illi, sad-data illi fiha skadiet il-konċessjoni, ma jistax jingħad illi l-intimati Ciantar kienu qegħdin fil-fond mertu tal-kawża odjerna kontra r-rieda tar-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom;

g. Għaldaqstant, **din il-Qorti taqbel mar-rikorrenti illi huwa dovut lilhom kumpens mis-sena 2000**;

56. In oltre, imbagħad, għar-raġunijiet mogħtija aktar 'il fuq f'din is-sentenza, **il-Qorti tiddikjara illi huwa biss dovut kumpens lir-rikorrenti sas-sena 2018;**

57. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[29], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **mitejn u tmenin elf Ewro (€ 280,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn l-2000 u 2018 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
2000	2004	€3,066
2005	2009	€5,270
2010	2014	€5,151
2015	2018	€6,091

[28] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[29] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 53 *et seq* tal-proċess

	Ammont Globali illi kellu jiġi Perċepit mir-Rikorrenti	**€ 91,799**

58. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[30], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

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

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

60. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita tul is-snin, jirriżulta mill-kopji tal-kotba tal-kera esebiti mill-intimat **Raymond Ciantar** a fol 134 *et seq* tal-proċess illi l-kera kienet inzjalment **LM 260 (illum ekwivalenti għal € 606 fis-sena)** bejn is-sena 2000 u s-sena 2015, imbagħad ġiet awmentata għal **€ 822.44** fis-sena, b'dana għalhekk illi l-kera perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kien fis-somma ta' <u>**€12,379.76**</u>;

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta'*

fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

62. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[31]:

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

---

[31] 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)

this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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

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

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

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

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

63. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom bejn l-2000 u l-2018 kien fl-ammont ta' **€ 12,379.76**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€ 91,799**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€91,799 – **30% għall-interess ġenerali** = €64,259.30

€64,259.30 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €51,407.44

€51,407.44 – **€12,379.76 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€39,027.68**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **disgħa u tletin elf, u sebgħa u għoxrin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€ 39,027.68)**;

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

64. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti rat illi, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mary Fatima Vassallo et vs Maria Dolores Darmanin et***[32], *"Id-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux."* Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiffissa *arbitrio bono viri* danni non-pekunjarji fis-somma ta' **mitejn u ħamsin Ewro (€250)**, meħuda in konsiderazzjoni: (a) l-ammont f'danni non-pekunjarji di solito akkordati mill-Qrati nostrana f'kawżi simili għal dik odjerna; u (b) il-fatt illi bejn l-2017 u l-2018 ir-rikorrenti kellhom dritt *qua* proprjetarji u sidien-il-kera fuq nofs indiviż (1/2) biss tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

65. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat. Dan għaliex, hekk kif tajjeb eċċepit mill-intimati Ciantar, huma m'għandhomx iwieġbu għal allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan anke fid-dawl ta'

[32] Rik Nru 167/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 17 ta' Ġunju 2024

dak ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[33]:

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

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

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

67. Madanakollu, in konsiderazzjoni tal-fatt illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens, u cioe minn Awwissu 2018 'il quddiem, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż relatati mar-Rapport tal-Perit

[33] 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

Tekniku jitħallsu kwart (1/4) mir-rikorrenti, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat. Dan stante illi l-Perit Tekniku għamel eżerċizzju illi effettivament kien irrelevanti għall-każ odjern, u din il-Qorti mhix tal-fehma għalhekk illi l-Avukat tal-Istat għandu jbati waħdu l-ispejjeż kollha marbuta mal-ħatra tal-Perit Tekniku.

Decide

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

i. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet rikorrenti in kwantu l-istess talbiet jagħmlu referenza għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kirja viġenti tal-flat numru 2 li jinsab ġewwa l-blokk ta' appartamenti numru 49, bl-isem 'Juventus', ġewwa Triq il-Kappuċċini, San Ġwann lill-intimati Ciantar, inibixxiet lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u kisret id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem **<u>limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>**;

iii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>** u tiddikjara illi huwa dovut lir-rikorrenti kumpens pekunjarju u non-pekunjarju bħala rimedju;

iv. **<u>Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba rikorrenti</u>** stante illi r-rikorrenti, mill-2018 'il quddiem, ma baqgħux isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom;

v. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti sal-2018 b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kap

158 tal-Liġijiet ta' Malta, li, sal-2018, ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin skont il-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

vi. **Tilqa' l-ħames talba rikorrenti** u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **disgħa u tletin elf, u sebgħa u għoxrin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€ 39,027.68)** u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **mitejn u ħamsin Ewro (€250)**;

vii. **Tilqa' s-sitt talba rikorrenti** u tikkundanna u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

viii. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Ciantar in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-Rapport tal-Perit Tekniku illi għandhom jiġu sopportati in kwantu kwart (1/4) mir-rikorrenti aħwa Fenech u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur