PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **557/2023 AD**

RENZO KERR CUMBO (0246681M)

vs

(1) L-AVUKAT TAL-ISTAT
(2) MARIANNA MICALLEF (422446M)

Seduta ta’ nhar il-Ġimgħa, disgħa u għoxrin (29) ta’ Novembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u minħabba l-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali ppreżentat nhar id-disgħa (9) ta' Novembru 2023, **<u>Renzo Kerr Cumbo</u>** ppremetta:

   a. *Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 118, 'The Fish', Triq San Tumas, Fgura (Malta) liema fond jinsab mikri lill-intimata Marianna Micallef, li ilha tiddetjeni dan il-fond għal bosta snin taħt titolu ta' lokazzjoni (vide kopja tal-ktieb tal-kera mmarkat u anness bħala* ***Dok A****);*

   b. *Illi skont ir-riċerki pubbliċi rriżulta li fit-tlieta (3) ta' Novembru tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022) mietet omm ir-rikorrenti cioe Carmela Cumbo, armla ta' l-istess Lorenzo Cumbo. Jirriżulta li wara li saru s-soliti riċerki dwar it-testmenti kemm fil-Qrati Ċivili kif ukoll fir-Reġistru Pubbliku (kemm ta' Malta kif ukoll ta' Għawdex) kien ikkonfermat li l-aħħar testament ta' Carmela Cumbo kien dak in atti tan-Nutar Pierre Cassar datat l-għoxrin (20) ta' Frar tas-sena elfejn u erbatax (2014) fejn ħalliet diversi legati lin-neputi tagħha r-rikorrenti Renzo Kerr Cumbo;*

   c. *Illi għalhekk ir-rikorrenti daħal fiż-żarbun tal-antekawża tiegħu;*

   d. *Illi r-rikorrenti b'hekk huwa l-proprjetarju assolut tal-fond de quo u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis pubblikata in atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia datata 27 ta' Settembru 2023 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok B****;*

   e. *Illi l-intimata Marianna Micallef ilha tokkupa l-istess fond, ossija 118, 'The Fish', Triq San Tumas, Fgura (Malta) ferm qabel is-sena 1995;*

   f. *Illi l-intimata Marianna Micallef għadha tokkupa l-istess fond, ossija 118, 'The Fish', Triq San Tumas, Fgura (Malta) ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed fil-preżent tħallas l-ammont miżeru ta' €206,52*

fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009;

g. *Illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, senjatament dawk inkorporati f'artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-imsemmi fond illum hu soġġett għal kera sfurzata ta' €206.52 fis-sena u ai termini tal-istess Liġi, din ir-rata ta' kera tiżdied kull tlett (3) snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun tiżdied l-indiċi ta' inflazzjoni;*

h. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'fair rent' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond li kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914;*

i. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tiegħu, ma seta qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti irriżorji ai termini ta' l-Att X tal-2009;*

j. *Illi billi l-kera hija fissa fil-Liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet tal-kirjiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja għalhekk qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini;*

k. *Illi l-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas €1,200 fix-xahar;*

l. *Illi għalkemm daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 li kien intiż li jtaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-isess Liġi bl-ebda mod ma għenet lir-rikorrenti u bl-ebda mod ma laħqet dan l-iskop versu r-rikorrenti peress li l-awment ma kien jirrifletti xejn affattu l-kera ġust tal-fond;*

m. *Illi huwa stat ta' fatt illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimata Marianna Micallef li tibqa' tgawdi l-fond surreferit, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak ta' massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' libera u franka fis-suq miftuħ kif kien fl-01 ta' Jannar tas-sena 2021. Dan kompla sabiex jekk l-intimata tkun kunsidrata li hija ma għandhiex il-mezzi sabiex issib fond alternattiv, titkompla relazzjoni sfurzata ta' bejn sid u inkwilini;*

n. *Illi effettivament bis-sitwazzjoni leġislattiva preżenti, ir-rikorrenti m'għandux speranza reali li qatt jikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond għal bosta snin;*

o. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti, kif ukoll l-antekawża tiegħu, ġew imqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma hu qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

p. *Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum;*

q. *Illi dan kollu gia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others vs Norway*

nru 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015;

r. *Illi r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

s. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland (GC), nru 35014/97, §§ 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);*

t. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

u. *Għalhekk fil-fehma umli tar-rikorrenti, id-drittijiet tiegħu ġew miksura l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandu dritt jirċievi kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġew privati, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

   i. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-*

tgawdija tal-proprjeta' tagħhom il-fond 118, 'The Fish', Triq San Tumas, Fgura (Malta), liema bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

ii. *Tiddikjara u tiddeċiedi ili l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;*

iii. *Tillikwida l-istess kumpens u danni, okkorrendo bil-ħatra ta' perit nominandi, kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi u ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iv. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*

v. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tnax (12) ta' Jannar 2024, 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 tmintax (18) ta' Diċembru 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jrid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Di piu', ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-*

*kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

b. *Illi safejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

c. *Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrent irid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

d. *Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

e. *Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-Att XXIV tal-2021) ġie introdott l-artikolu 4A fil-Kap 69 tal-LIġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrent ma jistax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan*

partikolarment meta jkun hemm preżenti għanjijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kija, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-IStat;

f. *Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm il-pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu;*

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

h. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 t'April 1987 sal-31 ta' Mejju 2021, u cioe mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

i. *Illi fl-aħħarnett, fir-rigward tat-tieni u tielet talba tar-rikors tar-rikorrenti, jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma jistax jitlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-***

Drittijiet tal-Bniedem. *Dan għaliex tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mil-liġi Maltija;*

j. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. B'risposta datata dsatax (19) ta' Jannar 2024, l-intimata **Marianna Micallef** eċċepiet:

a. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-esponenti in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

b. Illi preliminarjament l-esponenti m'hijiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li hija dejjem ottemperat ruħha mal-liġi mgħoddija fl-interess pubbliku, liema liġi għadha in vigore sal-ġurnata tal-lum u barra minn hekk hi ma tista' tagħti l-ebda rimedju għall-allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, li del resto ma kkommettietx u wisq anqas m'għandha l-ebda setgħa jew kontroll dwar il-Liġijiet li jiġu promulgati fil-pajjiż;

c. Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u għall-eċċezzjonijiet kollha li jsegwu, ir-rikorrenti ċertament illi ma jistax jilmenta minn xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu stante li huwa baqa' regolarment jaċċetta l-kera mingħajr ebda riżerva, liema kera l-epsonenti baqgħet tħallas, u dan kif ser jiġi ppruvat fil-kors ta' din il-kawża. Oltre dan, l-esponenti dejjem ħallset puntwalment dak illi kien dovut minnha legalment;

d. Illi l-esponenti dejjem mexiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti jew l-antekawża tiegħu, qatt ma kisret

il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, u għalhekk ma għandhiex issofri l-ebda konsegwenzi ta' dan. L-esponenti ma għandhiex tiġi kkundannata la responsabbli għad-danni, u konsegwentement lanqas responsabbli sabiex tħallas xi kumpens bħala danni;

e. *Illi l-intimata Marianna Micallef qiegħda tokkupa l-fond de quo b'titolu validu u rikonoxxut kemm mil-Liġi kif ukoll mill-istess rikorrenti illi rrikonoxxa l-istess titolu tal-intimata għal żmien li jmur oltre d-data li istitwixxa dawn il-proċeduri, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-każ, u kwindi ma jistax jargumenta illi seta' sofra xi ksur ta' drittijiet li jista' jkun imputabbli lill-esponenti;*

f. *Illi l-esponenti tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u għalhekk ma għandhiex lanqas issofri l-ebda konsegwenza, u għalhekk ma għandhiex bl-ebda mod tiġi kkundannata responsabbli ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew responsabbli għal xi danni;*

g. *Illi ma hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-esponenti, u in oltre r-rikorrenti għandu rimedji adekwati sabiex jitlob awment fil-kera;*

h. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta', skont l-interess ġenerali. Anke skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, 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;*

i. *Illi l-liġijiet li qed ilmenta minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikolu żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponenti tara li dawn l-artikoli assolutament ma għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

j. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti l-interess tal-komunita' leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess tal-komunita' u cioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħhom fosthom fil-każ* ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonoxxiet li: 'State control over levels of rent falls into a spehre subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.' Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet* ***Ian Paul Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et****, tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: 'Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' Akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu wassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.';*

k. *Illi filwaqt li r-rikorrenti jsostni li sofra ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, għal kull buon fini r-rikorrent lanqas ma ġarrab xi ksur ta' dawn l-Artikoli u dan stante illi l-liġijiet imsemmija mir-rikorrent japplikaw l-istess mod għal kull persuna u hija ħaġa naturali li jkun hemm reġim legali differenti applikabbli għal kirjiet fi żminijiet differenti;*

l. *Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

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

n. *Illi bix-xieraq jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti jew l-antekawża tiegħu u l-inkwilina, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien;*

o. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu tratttati fil-mori tal-kawża;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

7. Waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2024, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju b'intervalli ta' ħames snin tal-fond 118, 'The Fish', Triq San Tumas, Fgura mis-sena 1987 sal-2021. Din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Marzu 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent **Renzo Kerr Cumbo** datat disgħa (9) ta' Novembru 2023, u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata tmintax (18) ta' Diċembru 2023;

11. Reġgħet rat ir-risposta ta' **Marianna Micallef** datata dsatax (19) ta' Jannar 2024;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2024, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju b'intervalli ta' ħames snin tal-fond 118, 'The Fish', Triq San Tumas, Fgura mis-sena 1987 u 2021;

13. Rat l-affidavit ta' **Renzo Kerr Cumbo** a fol 61-62 tal-proċess, u d-dokument anness miegħu;

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb** a fol 66 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlettax (14) ta' Marzu 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2020;

15. Rat il-kopji tal-ktieb tal-kera, esebit mill-intimata Micallef a fol 109 *et seq* tal-proċess;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata l-ewwel (1) ta' Lulju 2024 a fol 146 *et seq* tal-proċess;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbatax (14) t'Awwissu 2024 a fol 161 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Marianna Micallef datata sbatax (17) t'Ottubru 2024, a fol 167 *et seq* tal-proċess;

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>It-Titolu tar-Rikorrent</u>

21. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova sodisfaċenti tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni;

22. Madanakollu, fil-paragrafu 4 tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[1], l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *Illi in kwantu għat-titolu tar-rikorrent fuq il-fond in kwistjoni, ir-rikorrenti ippreżenta sensiela ta' dokumenti li lkoll jipprovaw li illum huwa s-sid tal-fond in kwistjoni u għaldaqstant dan il-punt huwa sorvolat.*

23. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

B. <u>Prova illi l-Kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

24. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrent kellu jġib prova illi l-kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

[1] A fol 161 tal-proċess

25. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[2] imbagħad qal,

> *Illi in kwantu għan-natura tal-kirja, ġew ippreżentati sensiela ta' rċevuti tal-kera li tħallset matul is-snin, għalhekk il-kirja tidher li hija protetta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

26. Din il-Qorti sejra għalhekk tikkonsidra din l-eċċezzjoni bħala **sorvolata**, u ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

27. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

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

[2] A fol 161 tal-proċess

28. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[3]:

> *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).*

29. 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-rikorrent ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u ċjoè:

---

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

(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.

30. Fir-rigward tal-ewwel element, u ċjoè illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[4] illi,

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnu qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed leġittimu, sabiex jassigura l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

32. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u ċjoè illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

33. 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.*[5]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[6] 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*

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[7] 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'

[7] 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)

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***[8], *"[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."*;

34. 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

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

the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

35. Il-Qrati nostrana diġà, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[10] irriteniet illi:

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

[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)

36. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[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 bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi*

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

bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

37. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrent u l-antekawża tiegħu, l-irċevuti fil-kotba tal-kera esebiti in atti juru illi l-kera fl-2021 kienet fis-somma ta' €206.52 fis-sena[12]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku lill-istess post fl-istess żmien, ċjoè €5,179 fis-sena[13];

38. Huwa evidenti għalhekk illi, anke jekk, għall-grazzja tal-argument, l-Att X tal-2009 introduċa mekkaniżmu illi permezz tiegħu l-kirja setgħet tiġi awmentata kull tliet snin: (a) l-ewwel nett, dan il-mekkaniżmu xorta waħda ma tax lir-rikorrent u l-antekawża tiegħu l-possibiltà illi jawmentaw il-kirja kemm xtaqu huma; u (b) it-tieni nett, meta wieħed jikkonsidra l-kera li tiġi perċepita b'kuntrast mal-valur lokatizju mogħti mill-Perit Tekniku, id-diskrepanza hija waħda sostanzjali, anke tenut kont l-awmenti permessi mil-liġi;

39. In oltre, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrent jew l-antekawża tiegħu dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[14] kien jgħid illi:

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha

---

[12] A fol 37 tal-proċess
[13] A fol 72 tal-proċess
[14] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

40. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrent tjiebet bl-Att X tal-2009, ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrent u l-antekawża tiegħu fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

41. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Jidher illi r-rikorrent jirrikonoxxi l-fatt illi huwa akkwista rimedju għall-ilmenti tiegħu bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, stante illi huwa jillimita t-talbiet tiegħu għall-perjodu qabel daħlu fis-seħħ dawn l-emendi. Konsegwentement, din il-Qorti mhix sejra titratta l-introduzzjoni u l-effetti tal-Att XXIV tal-2021 fuq il-kirja mertu tal-kawża odjerna;

42. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrent f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent fil-preżent, iżda r-rikorrent qiegħed jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu u tal-antekawża tiegħu sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u

wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrent għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

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

promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

44. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[15]

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

45. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjetà illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda

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

ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u l-antekawża tiegħu bħala proprjetarji;

46. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrent, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrent mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

D. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

47. Fit-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet tiegħu, ir-rikorrent jagħmel referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

48. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[16], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni*

[16] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

> *mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa* [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

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

> *Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha* [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

50. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi minkejja illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern, ir-rikorrent xorta waħda jista' jingħata kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess.

D. Likwidazzjoni ta’ Kumpens

51. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent 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 kif ġia ngħad;

52. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofra leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu r-rikorrent**;

53. Il-Qorti taqbel mal-partijiet illi ma jistax jingħata kumpens għall-perjodu preċedenti għas-sena 1987, u dan fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta, illi jgħid, *“Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta’ April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.”* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

54. In oltre, għandu jingħad illi fit-termini ta’ dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[17], ***Georgina Grima et vs Awtorita’ tad-Djar et***[18], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[19], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[20]**,** ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[21] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[22], ir-rikorrent huwa wkoll intitolat għal kumpens għal-leżjoni ta’ drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tiegħu, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiġi

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

nominat 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;

55. Finalment, hekk kif ġia ġie diskuss aktar 'il fuq f'din is-sentenza, m'huwiex dovut lir-rikorrent kumpens għall-perjodu wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

56. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrent qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnu u mill-antekawża tiegħu**;

57. Skont il-**<u>Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb</u>**[23], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€) Globali**
1987	1991	€610
1992	1996	€1,001
1997	2001	€1,788
2002	2006	€2,394
2007	2011	€3,775
2012	2016	€3,587
2017	2021	€5,179
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 91,670**

[23] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb a fol 66 *et seq* tal-proċess.

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***[24], 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).*
>
> *“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,*

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

> *ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

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

59. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrent u l-antekawża tiegħu tul is-snin, din il-Qorti sejra tadotta l-istess kalkolu wżat mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu u taqta' linja dritta u tikkalkola l-kera perċepita minnu u mill-antekawża tiegħu fis-somma ta' **€206.52 fis-sena**;

60. 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)]

61. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, 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***[25]:

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.

---

[25] 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)

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).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[26] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [ċjoè, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[27], 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."*;

---

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

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mir-rikorrent u l-antekawża tiegħu mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont ta' **€7,021.68**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent u l-antekawża tiegħu kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€91,670**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€91,670 – **30% għall-interess ġenerali** = € 64,169
€ 64,169 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 51,335.20
€ 51,335.20 - **€ 7,021.68 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 44,313.52**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u erbgħin elf, tliet mija u tlettax-il Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€ 44,313.52);**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli surriferiti diġà jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

63. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, **din il-Qorti mhix sejra takkorda danni non-pekunjarji** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni tal-fatt illi danni non-pekunjarji ma jintirtux. Jiġi mfakkar illi l-predeċessura fit-titolu tar-rikorrent ġiet nieqsa fis-sena 2022.

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

64. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu l-fond 118, 'The Fish', Triq San Tumas, Fgura (Malta), bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

(ii) **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi ili l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti. **<u>Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju mogħti minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha</u>**;

(iii) **<u>Tilqa'</u>** t-tielet talba rikorrenti, u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **erbgħa u erbgħin elf, tliet mija u tlettax-il Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€ 44,313.52)**. **<u>Dan, iżda, mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda bħala rimedju</u>**

moghti minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha;

(iv) **Tilqa’** r-raba’ talba rikorrenti, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

(v) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-ħames talba rikorrenti, stante illi tqis illi kumpens pekunjarju huwa rimedju suffiċjenti;

(vi) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Marianna Micallef in kwantu mhux kompatibbli ma’ din id-deċiżjoni.

Tordna illi l-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur