FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru. 4

Rik. Nru. 795/2021 ISB

Stefanotis Company Ltd (C-8784) kif ukoll Joseph Formosa Gauci (68368M), Rosalie Mifsud (518235M) u Marie Mifsud (599436M)

Vs

L-Avukat tal-Istat u Roger Bugeja (573436M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Stefanotis Company Ltd et**, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

i) Tiddikjara u tiddeciedi li bil-fatti hawn fuq esposti, gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-esponenti fir-rigward tal-proprjeta' taghhom ossija l-fond bin-numru wiehed (1),

Triq San Pietru, Mdina, u dan kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

ii) Tiddikjara u tiddeciedi wkoll li l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) u senjatament l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-istess Ordinanza u/jew l-applikazzjoni taghhom, kif ukoll il-ligijiet vigenti f'dan ir-rigward, inkluz dawk introdotti bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, u l-applikazzjoni taghhom fir-rigward tal-fond bin-numru wiehed (1), Triq San Pietru, Mdina, jilledu u effettivament ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif fuq spjegat, senjatament bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 6, 13 u 14, u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

iii) Konsegwentement u ghar-ragunijiet premessi tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) kif ukoll il-ligijiet vigenti f'dan ir-rigward, inkluz dawk introdotti bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, huma nulli u minghajr effett legali u/jew tiddikjara illi l-istess artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) kif ukoll il-ligijiet vigenti

f'dan ir-rigward, inkluz dawk introdotti bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021 mhumiex applikabbli ghal din il-kirja.

iv) Taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, rimedji u/jew provvedimenti kollha mehtiega sabiex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluz billi tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti.

U dan wara illi ppermettew:

Illi l-esponenti Stefanotis Company Ltd hija llum proprjetarja tal-fond bin-numru wiehed (1), Triq San Pietru, Mdina, wara li hija akkwistat id-dirett dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal u s-sussegwenti proprjeta' tal-istess fond mill-Kurja Arciveskovali ta' Malta b'kuntratt tat-22 ta' Mejju 1992 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.

Illi l-esponenti Rosalie Mifsud, Marie Mifsud u l-predecessur tal-esponent Joseph Formosa Gauci, ommu Elise Formosa Gauci nee' Mifsud, kienu wirtu l-utile dominju temporanju tal-istess fond mill-wirt ta' missierhom il-Professur Victor Mifsud, li miet intestat fl-4 ta' Novembru 1964 u mill-wirt ta' zithom Mary Fortunata Pace li mietet fit-18 ta' Gunju 1976 u li bis-sahha tat-testment sigriet taghha tal-4 ta' Frar 1970 miftuh u pubblikat min-Nutar Paul Pullicino fil-21 ta' Lulju 1976 fost disposizzjonijiet ohra, innominathom b'eredi universali taghha.

Illi l-imsemmija Elisa Formosa Gauci mietet fis-26 ta' Settembru 2004 u in forza tat-testment sigriet taghha prezentat min-Nutar Tonio Spiteri fil-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) fil-11 ta' Awissu 1983 u pubblikat mill-istess Nutar fis-6 ta' Jannar 2005, innominat b'eredi universali taghha lil binha l-esponent Joseph Formosa Gauci. L-att ta' dikjarazzjoni causa mortis relattiv gie pubblikat fil-21 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard.

Illi ghal dan iz-zmien kollu, l-intimat Roger Bugeja baqa' jippretendi li jibqa' jikri din il-proprjeta' bl-istess kera u kundizzjonijiet attwali, u li jibqa' igawdi mir-rilokazzjoni favur tieghu bl-istess kera u kundizzjonijiet, bis-sahha tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini zammew u ghadhom izommu lill-esponenti milli jirrifjutaw li jgeddu l-kirja, anke meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri, minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi l-esponenti lanqas ma setghu jew jistghu jiehdu lura l-pussess tal-proprjeta' taghhom, sakemm iddum fis-sehh din l-Ordinanza, hlief fil-kazijiet imsemmija fl-artikolu 9 ta' l-istess Ordinanza, filwaqt li ebda restrizzjoni simili ma tapplika ghal kiri li beda wara l-1 ta' Gunju 1995 (artikolu 46 tal-Kap. 69). Effettivament l-ebda wahda mic-cirkostanzi kontemplati fl-artikolu 9 tal-Kap. 69 ma hi jew kienet applikabbli f'dan il-kaz u ghalhekk l-esponenti ma setghux u ma jistghux jirriprendu l-pussess ta' hwejjighom.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u d-dispozizzjonijiet fil-Kodici Civili introdotti bl-Att X tal-2009, u/jew l-operazzjoni taghhom, kisru u ghadhom qed jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, ghal smigh xieraq, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi lanqas ma jista' jinghad li l-Att XXIV tal-2021 holoq bilanc proporzjonat bejn id-drittijiet tal-esponenti u dawk tal-inkwilin, in kwantu joffri biss rimedju ta' kera annwali ta' mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq tal-proprjeta'.

Illi kif ser jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza r-rimedju introdott bl-Att XXIV tal-2021 huwa irrizorju meta wiehed jikkunsidra l-valur tal-proprjeta' in kwistjoni fl-Imdina, u l-valur lokatizju taghha u ghalhekk, anke dawna d-disposizzjonijiet introdotti b'dana l-Att u/jew l-operazzjoni taghhom kisru u ghadhom qed jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom, ghal smigh xieraq, ghal rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-16 ta' Frar 2022 fid-9:30a.m.;

Rat ir-**risposta** tal-intimat **Avukat tal-Istat** intavolata fl-4 ta' Frar 2022 (fol 5) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi fl-ewwel lok kull wieħed u waħda mir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 1, Triq San Pietru, Mdina;*

2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal dak fuq premess, ir-rikorrenti għandhom ukoll iġibu prova li l-intimat Roger Bugeja jgawdi minn kirja protetta skond il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

3. *Illi l-ilment tar-rikorrenti dwar diskriminazzjoni fil-konfront tagħha taħt l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** kif ukoll taħt l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea** huwa infondat peress li dawn l-artikoli mhumiex applikabbli stante li **r-rikorrenti la jixlu li sofrew minn xi mġieba diskriminatorja u wisq anqas ma jinkwadraw l-ilment tagħhom taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni** li għalihom jirreferu l-artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni ripsettivament; bħalma huma razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tar-rikorrenti;*

4. *Illi apparti minn hekk, diġa' ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta li ma hemm l-ebda ksur la tal-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni** u lanqas tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjni** minħabba li tintagħżel data partikolari għad-dħul fis-seħħ ta' xi reġim legali ġdid. Huwa manifest li l-liġi li qed tiġi attakkata mir-rikorrenti, tapplika indiskriminatament għal kull min bħar-rikorrenti għandu ġid li huwa soġġett għal*

kirja maħluqa qabel l-1995. Għalhekk ***ir-rikorrenti ma jistgħux jargumentaw li ġew żvantaġġati meta mqabbel ma' ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor ġie trattat eżattament bħalhom. B'hekk jirriżulta li ma saret l-ebda diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like'****. Għalhekk ukoll dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi l-ilment tar-rikorrenti li ma ngħatawx smigħ xieraq taħt l-***artikolu 39 tal-Kostituzzjoni** *huwa wkoll infondat sa fejn* ***dan l-artikolu japplika fil-każ ta' persuni li jkunu akkużati b'reati kriminali****. Ċertament il-każ odjern ma jinkwadrax taħt dawk iċ-ċirkostanzi li l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni huwa maħsub għalihom. Għalhekk dan l-Ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud.*

6. *Illi l-ilment tar-rikorrenti li ma ngħatawx smigħ xieraq taħt l-***artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea** *u/jew taħt l-***artikolu 39** *sa fejn dawn japplikaw "Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu" u allura japplikaw biss fejn hemm proċeduri kontenzjużi fejn ġie miksur id-dritt għas-smigħ xieraq, jew inkella fejn wieħed ma kellux aċċess għal qrati biex ikun jista' jibda tali proċedimenti kontenzjużi, dak li jissejjaħ fil-lingwaġġ tal-Qorti ta' Strasburgu "right to a court".* ***Fil-każ odjern ir-rikorrenti mkien ma jilmentaw li ġew vjolati l-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew ħtiġiet proċedurali f'litiġji li kienu nvoluti fihom. Lanqas ma jilmentaw li ġie miksur id-dritt tagħhom għall-aċċess tal-qrati.*** *Anzi fil-fatt huma kellhom kull opportunità li, u qatt ma ġew mxekkla milli, jipproċedu kemm quddiem din l-Onorabbli*

Qorti kif ukoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jekk ir-rikorrenti ma pproċedewx quddiem dawn l-istanzi jew ma pproċedewx quddiemhom qabel din kienet l-għażla tagħhom. Għalhekk dan l-ilment tar-rikorrent jistħoqqlu li jiġi miċħud;

7. *Illi l-ilment tar-rikorrenti li huma jinsbau mċaħħda minn rimedju effettiv taħt l-***artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea** *huwa wkoll infondat. Mill-kelma ta' dn l-artikolu stess joħroġ ċar li d-dritt għal rimedju effetiv huwa wieħed anċillari u li pretensjoni tal-vjolazzjoni tiegħu trid titressaq ma xi dispożizzjoni oħra tal-Konvenzjoni. Dan għax "Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita' nazzjonali". Minn dan joħroġ ċar illi hemm vjolazzjoni ta-artikolu 13 tal-Konvenzjoni biss fejn persuna tallega l-ksur ta' xi dritt ieħor taħt il-Konvezjoni u hija tkun impeduta milli tfittex rimedju fl-ordni ġuridika domestika. B'mod partikolari jekk dik il-persuna ma jkollhiex aċċess għall-organi aġġudikattivi biex biss tkun tista' tilmenta dwar allegat ksur ta' xi dritt fundamentali.* ***Fil-każ odjern mhux talli r-rikorrenti ma ġewx impeduti milli jfittxu rimedju għal allegat ksur tad-drittijiet tagħhom taħt il-Konvenzjoni, imma hija proprju din il-kawża odjerna li qed tipprovdi tali triq ta' rimedju.*** *Għalhekk dan l-ilment tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud;*

8. *Illi l-ilment tar-rikorrenti li ġie leż id-dritt tal-protezzjoni tal-proprjetà tagħhom taħt l-***artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni** *huwa wkoll infondat. Skond il-proviso ta'*

*dan l-artikolu l-Istat għandu kull jedd jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Anke skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Sewwasew fil-każ odjern id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom:*

(i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;

(ii) huma fl-interess ġenerali għaliex irregolarizzaw sitwazzjoni ta' natura soċjai fl-ambitu tal-ġid komuni, u

(iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali;

9. *Illi in segwitu tal-aħħar eċċezzjoni, jingħad ukoll li bis-saħħa tal-**Att X tal-2009** kif emendat bl-**Att V tal-2010**, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skond l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta)**. B'dan illi kull allegazzjoni li r-rikorrenti kienu qiegħdin isofru piż disproporzjonat hija infondata u insostenibbli;*

10. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-*

tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;

11. *Illi hekk ukoll, skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;*

12. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tgħha fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et** (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, **ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom**;*

13. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija **li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità u dwar id-diffikultà tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom mhumiex ġustifikati**. Minn dan kollu jsegwi li ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni*

Ewropea, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex mistħoqqa;

14. *Illi, bla ħsara għall-premess, l-ilment tar-rikorrenti taħt l-***artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** *huwa improponibbli għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-***artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** *u ċoè li l-ebda ksur tal-***Ewwel Protokoll** *li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

15. *Illi wkoll bla ħsara għall-premess, ma hemm l-ebda leżjoni l-***artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** *fil-konfront tar-rikorrenti fiż-żmien wara li r-rikorrenti jew xi wħud minnhom kienu biegħu jew b'mod ieħor żvestaw rwieħhom mill-fond in kwistjoni. Lanqas ma jista' jkun hemm xi leżjoni fiż-żmien qabel mar-rikorrenti jew xi wħud minnhom ma kienu akkwistaw il-fond;*

16. *Illi fi kwalunkwe każ, anke jekk dato ma non concesso din l-Onorabbli Qorti kellha ssib li hemm leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti, in kunsiderazzjoni dak li diġà ġie premess dwar l-għan soċjali u leġittimu kif ukoll il-proporzjonalità tal-miżuri addottati permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kumpens xieraq għall-privazzjoni tal-proprjetà m'għandux jirrifletti danni jew ħlas ta' kera li setgħet tinġieb fis-suq miftuħ;*

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat ir-risposta tal-intimati **Roger Bugeja** intavolata fil-15 ta' Marzu 2022 (fol 14), li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu ossia 1, Triq San Pietru, Mdina.*

2. *Illi fil-mertu, l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil fatt u fid-dritt stante illi, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-esponent <u>qed igawdi minn kirja protetta mil-liġi</u> u dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandux ikun ikkundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m' għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-istat.*

4. *Illi l-esponent gawda d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta de quo kif permess skont l-liġi u għalhekk bl-ebda mod ma preġudika d-drittijiet tar-rikorrenti.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju, u f'kull kaz, kwantu it-tielet talba tar-rikorrenti, ma tezisti l-ebda raġuni legali jew fattwali għalxhiex din l-Onorabbli Qorti, fl-ezerċizzju tal-poteri mogħtija lilha għandha tiddikjara lid-dispozizzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluz dawk introdotti b'Att X tal-2009 u Att XXIV tal-2021 m'humiex applikabbli għal din il-kirja.*

6. *Illi madanakollu r-rikorrenti ntavolaw ukoll proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Stefanotis*

Company Limited vs Bugeja Roger liema rikors jġib n-numru 996/21, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord jirrevedi l-ammont tal-kera tal-fond n kwistjoni ai termini ta' Artikolu 4A ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. *Illi l-fatt li r-rikorrenti ntavolaw proċeduri quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera juri ċar li l-liġi <u>tipprovdi rimedju ordinarju</u> għar-rikorrenti speċjalment bl-introduzzjoni ta' Att XXIV tal-2021 u tant hu hekk li r-rikorrenti ħassu l-ħtieġa li jirikorru għalihom;*

8. *Illi permezz tal-Att XXVII, l-intendiment tal-leġislatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.*

9. *Illi sussegwentement, n vista tal-fatt li l-esponent ma kiser l-ebda Liġi huwa ma għandux ibagħti finanzjarjament, u għalhekk m'għandux jinkombi l-ispejjez ta' dawn il-proċeduri.*

10. *Konsegwentement, u għar-raġunijet hawn fuq esposti t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez konta tagħhom.*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti fl-udjenza tal-25 ta' April 2022 (fol 17) u li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1 ta' Jannar 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrent Joseph Formosa Gauci ppreżenta affidavit tiegħu stess b'dokumenti annessi (fol 22 sa fol 58).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominata mill-Qorti maħluf fil-11 ta' Novembru 2022 (fol 60 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2023, ir-rikorrenti ddikjaraw illi kienu qegħdin jistrieħu fuq ir-rapport Peritali, kif ukoll li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta' Ġunju 2023, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjara li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023, id-difensur tar-rikorrenti ppreżenta nota (fol 87) li permezz tagħha r-rikorrenti ċedew il-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-intimat Roger Bugeja stante li dan ġie nieqes fil-mori tal-kawża.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2024, il-partijiet qabblu li l-kawża titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrent Joseph Formosa Gauci fl-affidavit tiegħu jibda billi jispjega li d-dar bin-numru 1 fi Triq San Pietru, fl-Imdina hija dar li tifforma parti minn dar ikbar u li tiġi kantuniera bejn Triq San Pietru u Triq l-Imħażen. Jispjega li parti minn l-istess dar hija wkoll dik li ġġib in-numru 24 fi Triq

l-Imħażen. Jgħid li d-dar tikkonsisti f'żewġ sulari u għandha l-bejt u l-arja tagħha. Jgħid li fis-sular t'isfel għandha faċċata ta' ħames (5) metri li tiżdied għal ħdax (11)-il metru fuq l-ewwel sular, u hemm ukoll kamra fuq il-bejt.

Illi r-rikorrent, permezz tal-affidavit tiegħu u ta' numru ta' dokumenti ppreżentati spjega l-provenjenza tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, li l-*utile dominju* tagħha kien oriġinarjament jappartjeni lill-bużnannu tar-rikorrenti Dr Henry Mifsud.

Jispjega li Dr Henry Mifsud, waqt iż-żwieġ tiegħu ma Elisa nee` Pace, akkwista l-enfitewsi temporanja għal disgħa u disgħin (99) sena tal-propjeta` *de quo* fl-1 ta' Marzu 1887. Jgħid li huwa miet fl-20 ta' Marzu 1929 u in segwitu għal dan l-armla tiegħu, flimkien ma wliedha Victor u Maria Fortunata ftehmu li l-propjeta` kollha kellha tiġi assenjata lil Victor u Maria Fortunata b'dana illi l-kirjiet tibqa' tgawdihom Elisa Mifsud.

Elisa Mifsud mietet fis-16 ta' Ottubru 1950, u bis-saħħa tal-aħħar testment tagħha datat 16 ta' Ottubru 1950 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono, hija ħalliet b'eredi universali tagħha liż-żewġ uliedha Victor u Maria Fortunata, aħwa Mifsud. Jispjega li l-imsemmijin eredi qatt ma qasmu l-propjetajiet li kienu wirtu.

Dr Victor Mifsud miet mingħajr testment fl-4 ta' Novembru 1964 u b'hekk intiret mit-tliet uliedu Elise Formosa Gauci, Rosalie u Marie, aħwa Mifsud. Maria Fortunata Pace mietet fit-18 ta' Ġunju 1976 u b'testment sigriet ippublikat min-Nutar Paul Pullicino tal-4 ta' Frar 1970, hi ħalliet is-sehem tagħha favur Elise Formosa Gauci, Rosalie u Marie, aħwa Mifsud.

Elise Formosa Gauci mietet fis-26 ta' Settembru 2004 u bis-saħħa ta' testment sigriet ippublikat min-Nutar Tonio Spiteri fis-6 ta' Jannar 2005 hija nnominat lil Joseph Formosa Gauci bħala l-uniku eredi universali

tagħha, il-*causa mortis* rispettiva ġiet ippublikata fl-atti tan-Nutar Pierre Attard fil-21 ta' Marzu 2005.

Jispjega li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 22 ta' Mejju 1992, il-kumpanija Stefanotis Co Ltd, li tappartjeni lir-rikorrenti Joseph Formosa Gauci u Rosalie Mifsud, xtrat id-dirett dominju fuq l-imsemmija propjeta` mingħand il-Knisja.

Jgħid li l-propjeta` *de quo* hi llum okkupata minn Roger Bugeja. Isostni li hu u z-zijiet tiegħu ma jistgħux jużaw dawn il-propjetajiet u/jew jieħdu minnhom kera li tirrifletti s-suq u lanqas ma jistgħu jbiegħuhom bi prezzijiet li jirriflettu l-prezz tas-suq minħabba l-kirjiet li jinsabu fihom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fil-11 ta' Novembru 2022 (fol 69 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa ndikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1991	€1,681 fis-sena	€8,405 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€2,756 fis-sena	€13,780 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€4,922 fis-sena	€24,610 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€6,598 fis-sena	€32,990 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€10,340 fis-sena	€51,700 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€10,340 fis-sena	€51,700 ta' ħames snin

2017 sa 2020	€14,190 fis-sena	€56,760 ta' erba' snin
2021	€18,000 fis-sena	€18,000 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mitejn u sebgħa u ħamsin elf, disa' mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€257,945) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, **ir-rikorrenti** jibdew billi jagħmlu referenza għall-ewwel talba tagħhom li permezz tagħha qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom taħt l-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni kif ukoll taħt l-artikoli 6, 13, 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali.

Jirreferu għat-tliet (3) elementi li jridu jiġu sodisfatti sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-dritt għall-protezzjoni tal-propjeta kif jirriżultaw mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016, **Gevimida Limited v. Carmen Fenech et** deċiża fis-16 ta' Novembru 2017 u **AIC Joseph Barbara v. L-Onorevoli Prim' Ministru et** deċiża fil-31 ta' Jannar 2014. Ir-rikorrenti mhumiex jikkontestaw l-ewwel żewġ elementi u ċioe` l-legalita` u l-għan leġittimu għal miżura iżda huwa t-tielet element li qiegħed jiġi

kkontestat u ċioe` il-bilanċ ġust bejn l-interess pubbliku u d-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta` tagħhom.

Isostnu illi mir-relazzjoni teknika jirriżulta li l-kera ta' madwar mitejn u għoxrin Ewro (€220) li qegħdin jirċievu r-rikorrenti fis-sena ma kinitx kera ġusta u li toħloq bilanċ u dan lanqas lura fis-sena 1987 meta skont l-istess Perit kellha tkun din ta' elf, sitt mija u wieħed u tmenin Ewro (€1,681). Jikkontendu li l-iżbilanċ huwa wieħed lampanti u eżorbitanti u għalhekk it-tielet element m'hu bl-ebda mod sodisfatt.

Oltre` minn hekk, isostni li anke d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ma joħolqux tali bilanċ u dana stante li l-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuħ f'dan il-każ jammonta għal nofs dak stabbilit bħala kera ġusta għas-sena 2021 u għalhekk qed jiġu leżi d-drittijiet tagħhom kif sanċiti bl-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni stante li teżisti diskriminazzjoni, kif ukoll mill-artikolu 6 u/jew 13 tal-Konvenzjoni stante li ma jeżisti ebda rimedju sabiex huma jġibu l-valur lokatizzju ġust fis-suq.

B'referenza għat-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti jsostnu li din il-Qorti għandha ssib li l-mekkaniżmu offert illum bl-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 bħal li xorta waħda qed jiġu mġielgħa jbatu telf finanzjarju li għaliħ ma jeżisti ebda rimedju. Isostnu li teżisti diskriminazzjoni bejn dawk il-kirjiet li huma milquta mil-liġijiet in kwistjoni u għalhekk ma jistgħux jimponu l-prezz li jridu u dawk il-kirjiet fejn ma jeżisti ebda kontrol. In sosten ta' dan jirreferi għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2014 u l-kawża fuq ċitata fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et.**

Fir-rigward tar-rimedji li għandhom jingħataw, jgħidu li l-kumpens pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' mitejn u sebgħa u sittin elf, mija u ħamsa u tletin Ewro (€267,135) u dana a bażi tal-istima tal-Perit tekniku

li minnu jitnaqqas l-ammont ta' kera perċeputa mir-rikorrenti. Oltre minn hekk, isostnu li magħdud ma' dan għandhom jingħataw kumpens non-pekunjarju li jiġi ffissat *arbitrio boni viri* fl-ammont ta' madwar ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni.

L-Avukat tal-Istat ma ressaqx nota ta' sottomissjonijiet u kif verbalizzat fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2024, l-Avukat tal-Istat straħ fuq l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi l-ewwel dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom.

Il-Qorti tinnota li r-rikorrenti Joseph Formosa Gauci, Rosalie Mifsud u Marie Mifsud kienu jgawdu titolu fuq l-*utile dominju temporanju* tal-propjeta`, liema emfitewsi kienet għal perjodu ta' disgħa u disgħin (99) sena li bdew jiddekorru fl-1 ta' Marzu 1887 u b'hekk ġew fi tmiemhom fit-28 ta' Frar 1986. Ma nġiebet l-ebda prova da parti tar-rikorrenti li turi li l-konċessjoni emfitewtika ġiet estiża jew li ngħatat konċessjoni emfitewtika ġdida wara dik id-data, anzi l-kuntratt tat-22 ta' Mejju 1992 (fol 33) fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-propjeta` jindika b'mod ċar li l-konċessjoni emfitewtika kienet fil-fatt skadiet. Isegwi għalhekk, li la darba l-

konċessjoni emfitewtika ġiet fi tmiemha, l-utile u d-dirett dominju tal-propjeta` ġew konsolidati.

Ifisser ukoll li wara t-28 ta' Frar 1986, ir-rikorrenti Joseph Formosa Gauci, Rosalie Mifsud u Marie Mifsud ma kellhom l-ebda titolu legali li b'xi mod seta' jorbothom mal-propjeta` *de quo* u għalhekk ċertament li ma jistgħux jgħidu li d-drittijiet tagħhom f'dan ir-rigward ġew b'xi mod leżi.

Fir-rigward tas-soċjeta' rikorrenti Stefanotis Company Ltd, jirriżulta mill-atti li l-istess soċjeta' akkwistat il-propjeta *de quo* fit-22 ta' Mejju 1992.

Il-Qorti tqis l-insenjament fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

> *Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos. Lanqas ma huwa l-każ fejn hemm raġuni valida biex Erika Gialanze` tingħata rimedju għaż-żmien meta Maria Gialanze` kienet is-sid tal-proprjeta` għaliex dawn il-proċeduri kienu diga inbdew meta saret id-donazzjoni. Ġaladarba ma tirriżulta l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn il-proċeduri ma komplithomx Maria Gialanze` stess, senjatament billi la ġiet nieqsa u lanqas*

> *ma tilfet il-kapaċita li tamministra ħwejjiġha u tittutela d-drittijiet tagħha, m'hemmx raġuni valida għalfejn għandu jitqies possibbli li Erika Gialanze` tikseb rimedju għaż-żmien meta kienet Maria Gialanze` s-sid tal-proprjeta` in kwistjoni.*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk ladabra l-propjeta` hija akkwistata *inter vivos* ,is-sid ta' dik il-propjeta` ma jiritx id-drittijiet ta' kumpens li jistgħu jiġu ma' dik il-propjeta` u b'hekk jekk kemm-il darba din il-Qorti ssib li hemm leżjoni ta' drittijiet u tillikwida kumpens dan għandu jkun mid-data ta' 22 ta' Mejju 1992 'l quddiem.

Għalhekk din il-Qorti sejra tgħaddi biex tilqa' parzjalment l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li r-rikorrenti Joseph Formosa Gauci, Rosalie Mifsud u Marie Mifsud ma ppruvawx għas-sodisfazzjoni tal-Qorti li għandhom titolu fuq il-propjeta` *de quo* u għalhekk m'għandhomx interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri. B'dana kollu il-Qorti hija sodisfatta li s-soċjeta' rikorrenti Stefanotis Company Ltd tgawdi titolu fuq il-propjeta` *de quo* imma kwalunkwe drittijiet li għandha huma mid-data ta' 22 ta' Mejju 1992 'l quddiem.

Eċċezzjonijiet dwar il-Prova tat-Titolu u l-Prova tal-Kirja

L-intimat Avukat tal-Istat fit-tieni eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jġibu prova li tali kirja hija verament regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

F'dan ir-rigward, il-Qorti hija sodisfatt mill-provi prodotti li verament hemm kirja regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni għall-artikoli 39 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikoli 6, 13, 14 u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol</u>

Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjeta b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[1]

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

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It*

[1] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1".[2]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop leġittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanċ ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[3]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[4]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (**Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017**)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda limitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[5]

F'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontesta il-legalita` tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta

---

[2] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[3] deciza 11/05/2017
[4] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[5] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[6]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[7]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta'*

[6] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)
[7] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

> *ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those*

cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan is-sens, issir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[8] **, Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**[9] **u Emanuel u Dorothy miżżewgin Bezzina vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[10].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-użu u t-tgawdija tal-proprjeta`.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għażla kienet realta` f'pajjiżna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

---

[8] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[9] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[10] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fl-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkażjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[11]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera

[11] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom inħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt ċerti kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

B'danakollu kif diġa` diskuss qabel, riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tiġi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom l-protezzjoni tal-istat.

F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li r-rikorrenti kienu pjuttost voċiferi dwar dan il-punt u saħansitra talbu lil din il-Qorti sabiex tikkunsidra l-operat tal-Att XXIV tal-2021 minnu nnifsu hux leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Il-Qorti f'dan ir-rigward tagħmel referenza għad-deċiżjoni tagħha, diversament preseduta, fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat** deċiża nhar il-5 ta' April 2022, u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022 fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Il-Qorti tqis li l-istess prinċipju applikat mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 li ġie umbagħad sostitwit bl-istess Att XXIV tas-sena 2021, għandu japplika wkoll għall-Artikolu 4A introdott bl-istess Att u għall-istess skop:

"Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2020] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-Intimati…. joħroġ li r-Rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-

Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;" (Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et ċitata supra).

Din il-Qorti tosserva wkoll l-insenjament tagħha, diversament preseduta fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Joseph Mary sive Joseph Duca et vs Reno Farrugia et**, deċiża fit-3 ta' Frar 2023[12] fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

*63. Mhux l-istess iżda jista jingħad wara li daħal fis-seħħ l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, b'riħet l-**Att XXIV tal-2021**. Ibda biex, din il-liġi tipprovdi mekkaniżmu biex jiġi determinat jekk kerrej jeħtieġx protezzjoni soċjali, u dik id-determinazzjoni għandha ssir mill-Bord li Jirregola l-Kera b'ħarsien ta' regoli oġġettivi, li tagħti l-liġi dwar kif isir test tal-mezzi;*

64. Dejjem skont dan l-artikolu tal-liġi, b'seħħ mill-1 ta' Ġunju, 2021, sid il-kera jista' jressaq rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha miexja l-kawża quddiemu;

65. Barra minn hekk, sid il-kera jista' wkoll, wara li jgħaddu sitt snin, jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa' jirrevedi l-valur tal-kera, f'każ li huwa ma jilħaqx ftehim mal-kerrej b'kemm għandha togħla l-kera;

[12] Minn liema deċiżjoni ma kien intavolat l-ebda appell

66. Fil-fehma ta' din il-qorti, dan il-mekkaniżmu l-ġdid imdaħħal fil-liġi tagħna huwa wieħed li jaf iżomm bilanċ ġust bejn il-jeddijiet ta' sidien il-kera li jiġbru kera ġusta u l-interess ġenerali li l-Istat jipprovdi saqaf fuq ras kulħadd (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Tonio Brincat et v. L-Avukat tal-Istat*** *deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022 fejn il-Qorti Kostituzzjonali sabet li l-****artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *huwa konformi mal-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****). Din il-qorti hawnhekk użat il-kliem «jaf iżomm bilanċ ġust» minħabba li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera dwar dan l-aspett, li mistennija jinqatgħu fi ftit jiem oħra;*

*67. Terġa' u tgħid hawnhekk, wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li kif ġie mtenni għadd ta' drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralità tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, bħalma huwa dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara* ***James and Others v. Ir-Renju Unit*** *tal-21 ta' Frar, 1986 u* ***The Holy Monasteries v. Il-Greċja*** *tad-9 ta' Diċembru, 1994);*

68. Dan reġa' ġie mtenni dan l-aħħar, dejjem mill-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza ***Anthony Aquilina v. Malta*** *deċiża fid-9 ta' Ġunju, 2020 fejn intqal hekk:*

> *«The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation*

by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent;»

69. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *deċiża fil-25 ta' Marzu, 2021, ingħad illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles mhuwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali;*

70. Tassew għalhekk il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibbiltà illi l-kera togħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibbiltà li sid il-kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera tibqa' kontrollata biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo Azzopardi et u Maria Carmela Buħaġiar et v. Avukat tal-Istat et****, it-tnejn li huma deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022, li għalkemm kienu dwar l-****artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jgħoddu wkoll għall-****artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li huwa miktub b'mod li jixxiebaħ ħafna);*

*71. Il-problema tal-liġi ġdida però, li ġiet imdaħħla bl-****Att XXIV tal-2021****, hi li din ma tipprovdix rimedju lis-sidien għall-kera baxxa li huma jkunu rċevew għaż-żmien kollu ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 (ara* ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru, 2022);*

72. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti qiegħda tiddisponi mill-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li

*minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, iżda dan biss bejn it-30 ta' April, 1987 u l-31 ta' Mejju, 2021;*

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma dan l-insenjament ħlief li tagħmlu tagħha u, għalhekk ser tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa iżda limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u ċioe` sal-31 ta' Mejju 2021.

<u>L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem</u>

L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jgħid li:

"It-tgawdija tad-drittijiet jew libertajiet kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor."

U l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jgħid li:

45.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet tas-subartikoli (4), (5)u (7) ta' dan l-artikolu, ebda liġi ma għandha tagħmel

xidisposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifisha jew fl-effett tagħha.

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

Mhux kull trattament differenzjali jammonta għal ksur tal-Art. 14; dan l-artiklu m'għandux eżistenza indipendenti; il-ksur irid ikun relatat ma' xi wieħed mid-drittijiet fundamentali sostantivi l-oħrajn elenkati fil-Konvenzjoni.[13] Fi kwalunkwe każ il-fattispeċje tal-każ kif esposti mir-rikorrenti ma jinkwadraw ruħhom taħt l-ebda waħda mir-raġunijiet ikkontemplati fl-Art. 14 u l-artikolu 45. Barra minn hekk, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (in pari condizione).[14] L-ebda diskriminazzjoni ma sseħħ meta data partikolari tiġi stabbilita għal reġim leġislattiv ġdid.[15] Kieku kien hekk, naslu għall-assurdita` li l-ebda liġi ma tkun tista' tiġi mibdula. Ir-rikorrent ġie ttrattat l-istess bħal sidien oħrajn li krew qabel il-1995.

---

[13] Ara Abdullażiż, Cabales and Balkandali 28.05.1985 iċċitata **f'Angelo Xuereb v Kummissarju tal-Pulizija** Qorti Kostituzzjonali 17.02.1999

[14] **Av. Dr. Louis Galea v Il-Kummissarju tal-Pulizija** 22.01.1990 Qorti Kostituzzjonali

[15] **Amato Gauci v Malta** 15.12.2012 u s-sentenzi ta' Strasburgu ivi ċċitati

Fid-deċiżjoni **Amato Gauci vs Malta**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi hija ċċitata mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda ċċitat partijiet oħra tagħha, iddeskriviet is-sitwazzjoni b'dan il-mod:

> *"The Court reiterates that Article 14 complements the other substantive provisions of the Convention and its Protocols. It has no independent existence since it has effect solely in relation to "the enjoyment of the rights and freedoms" safeguarded by those provisions. Although the application of Article 14 does not presuppose a breach of those provisions – and to this extent it is autonomous – there can be no room for its application unless the facts at issue fall within the ambit of one or more of the latter (Petrovic vs Austria, 27 March 1988).*
>
> *The Court reiterates that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations ... However not every difference in treatment will amount to a violation of Article 14. It must be established that other persons in an analogous or relevantly similar situation enjoy preferential treatment and that this distinction is discriminatory.*
>
> *-omissis*
>
> *The Court reiterates that no discrimination is disclosed by a particular date being chosen for the commencement of a new legislative regime, and that differential treatment arising out of a legislative change is not discriminatory where it has a reasonable and objective justification in the interests of the good administration of justice. The use of a cut-off date creating difference in treatment is an inevitable consequence*

of introducing new systems which replace previous and outdated schemes. Moreover, the choice of such a cut-off date when introducing new regimes falls within the wide margin of appreciation afforded to a State when reforming its policies.

The Court observes that the 1995 amendments sought to abolish a law which, in fact, was challenged by the applicant and in respect of which the Court has found a violation of the applicant's property rights. The introduction of the amendment does not appear arbitrary or unreasonable in any way. On the contrary, in the instant case, the fact that the effects of the impugned law were abolished in respect of contracts concluded after 1995, a decision which fell within the State's margin of appreciation, can be deemed reasonably and objectively justified to protect owners from restrictions impinging on their rights."

Għaldaqstant, l-ilment dwar diskriminazzjoni bi ksur tal-Art. 14 tal-Konvenzjoni u l-Art. 45 tal-Kostituzzjoni ma jistax jintlaqa'.

<u>L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u L-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

L-artikolu 39(2) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:

(2) Kull qorti jew awtorità oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġigħad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jewobbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persunaquddiem qorti jew awtorità oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandujiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli

L-artikolu 6(1) tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa intitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. Is-sentenza għandha tingħata pubblikament iżda l-istampa u l-pubbliku jistgħu jiġu esklużi millproċeduri kollha jew minn parti minnhom fl-interess tal-morali, tal-ordni pubbliku jew tas-sigurtà nazzjonali f'soċjetà demokratika, meta l-interessi tal-minuri jew protezzjoni tal-ħajja privata tal-partijiet hekk teħtieġ, jew safejn ikun rigorożament meħtieġ fil-fehma tal-qorti f'ċirkostanzi speċjali meta l-pubbliċità tista' tippreġudika l-interessi tal-ġustizzja."*

L-artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

> *"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħukontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettivquddiem awtorità nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minnpersuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali."*

Il-Qorti hawnhekk sejra tirreferi għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta**, mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad illi:

> *"94. The Court observes that the complaint under Article 6 (access to court) in the present case concerns the impossibility, or in any event the delay, faced by the applicant in enforcing the judgment in her favour due to the introduction of Act No. XXVII of 2018 (which provided that even with a court*

judgment, it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the new procedure provided by that law). Thus, the inability of the applicant to bring eviction proceedings (which was, at least on paper, meant to be open to her in the light of the remedy given by the first-instance constitutional jurisdiction) was the result of legislative State action. It follows that the situation is different from that where the violation complained of resulted from the actions or omissions of the constitutional jurisdictions.

95. Such an interference by the State can and should be challenged before the constitutional jurisdictions (see, for example, mutatis mutandis, Azzopardi and Others v. Malta (dec.) nos. 16467/17 and 24115/17, 12 March, 2019). These latter courts – in finding in favour of the applicant – have the power (i) to declare the law in question null and void, opening the way for enforcement of the judgment in the applicant's favour, and (ii) to award her financial redress for the breach (see, conversely, Kozachek v. Ukraine, no. 29508/04, §23, 7 December, 2006, and Apostol v. Georgia, no. 40765/02, §46, ECHR 2006-XIV). It is true that having to initiate a further set of constitutional proceedings would further delay the enforcement of the applicant's judgment. However, it would then be for the constitutional jurisdictions to award adequate compensation for this further delay, which may of itself amount to a violation."

Il-Qorti hija tal-fehma li ladarba ġie ntrodott l-Att XXIV tal-2021, m'għadx hemm il-ħtieġa li tippronunzja ruħha dwar il-lanjanza sollevata mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, ladarba fi kwalunkwe każ

qiegħed jiġi deċiż li huma sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u għal dan il-ksur sejrin jingħataw kumpens xieraq.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[16], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

[16] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. **Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond. Lanqas ma għandha din il-Qorti l-jedd li tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għax din hi materja li bil-liġi hija mħollija lill-Bord li Jirregola l-Kera.**

Madanakollu, il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawża miet l-inkwilin Roger Bugeja u ċ-ċwievet ġew ritornati lir-rikorrenti u b'hekk m'hemm l-ebda ħtieġa ta' tali rimedju.

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

Ir-rikorrent qegħdin jitolbu danni pekunjarji u non pekunajri ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan l-artikolu jipprovdi li:

> *Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju.*

Kif ġustament indikat fit-tnax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, dan l-artikolu m'huwiex inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni. Għalhekk ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħhom.

Kif ingħad fil-kawża **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik 15/2014) deċiża fit-30 ta' Settembru 2016:

"25. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u talLibertajiet Fondamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta safejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [Kap. 319] u sewwa jgħidu l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi illi l-art. 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju illi dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tadDrittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. Ċertament it-talbiet saru ħażin safejn saru "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

26. Għalkemm iżda l-Avukat Ġenerali u l-konvenuti Azzopardi għandhom raġun igħidu illi t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet saru ħażin, dan ma Rikors kostituzzjonali numru 15/2014 għandux iwassal għall-konsegwenza li ma jingħata ebda rimedju għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi."

Fiċ-ċirkostanzi, l-ilment tar-rikorrent safejn ibbażat fuq dan l-artikolu sejjer jiġi respint.

Minkejja dan, ma hemm ebda dubju pero' li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[17]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[18]:

---

[17] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[18] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi

kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[19], cioe`:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

[19] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

Fir-rigward tal-kumpens li għandu jiġi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, ġie deċiż illi

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti tagħraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti tagħraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih ir-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-

konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, meta daħlet fis-seħħ l-Konvenzjoni Ewropea għad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem sa l-1 ta' Ġunju 2021.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[20], fejn intqal hekk:

> *Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*
>
> *'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v.*

[20] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

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'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq

qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"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)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu mit-22 ta' Mejju 1992 sal-aħħar ta' Mejju 2021:

- 1992 (minn Ġunju) sa 1996: tnax-il elf, sitt mija u tnejn u tletin Ewro (€12,632)
- 1997 sa 2001: erbgħa u għoxrin elf, sitt mija u għaxar Ewro (€24,610)
- 2002 sa 2006: tnejn u tletin elf, disa' mija u disgħin Ewro (€32,990)
- 2007 sa 2011: wieħed u ħamsin elf u seba' mitt Ewro (€51,700)
- 2012 sa 2016: wieħed u ħamsin elf u seba' mitt Ewro (€51,700)
- 2017 sa 2020: sitta u ħamsin elf, seba' mija u sittin Ewro (€56,760)
- 2021 (sa Ġunju): sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500)

Isegwi għalhekk li minn Ġunju tas-sena 1992 sal-aħħar ta' Mejju tas-sena 2021, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' mitejn u sebgħa u tletin elf, tmien mija u tnejn u disgħin Ewro (€237,892). Effettivament is-soċjeta' rikorrenti rċeviet is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000)[21], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun

[21] Figura meħuda min-nota ta' osservazzjonijiet tar-rikorrenti

ta' **mija u tmienja u għoxrin elf, mitejn u dsatax-il Ewro (€128,219)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€237,892 - €71,368 (30% għall-interess ġenerali) = €166,524

€166,524 - €33,305 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €133,219

€133,219 - €5,000 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €128,219

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, qed tgħaddi biex tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **mija u tmienja u għoxrin elf, mitejn u dsatax-il Ewro (€128,219)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **mija u tlieta u tletin elf, mitejn u dsatax-il Ewro (€133,219)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sapportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur