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. 10

Rik. Nru. 58/2023 ISB

Philip Caruana (K.I. 856838M) u Catherine Caruana (K.I. 0056446M)

Vs

Av. Dottor Evelyn Caruana Demajo (K.I. 741561M)
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Philip Caruana et** tat-8 ta' Frar 2023 u li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. ***Tiddikjara u tiddeciedi*** *illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel*

Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. *Konsegwentement* ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond* ***21, First Floor, St Anthony Street, Haz-Zebbug****, a favur tal-intimata Avukat Caruana Demajo, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo;*

III. *Konsegwentement* ***taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi*** *li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma hix obbligata ggedded l-kirja tal-fond* ***21, First Floor, St Anthony Street, Haz-Zebbug****, lill-intimata Avukat Caruana Demajo u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond;*

IV. *Konsegwentement* ***tordna*** *l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tan-Avukat Caruana Demajo mill-fond* ***21, First Floor, St Anthony Street, Haz-Zebbug****, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti tigi rrintegrata fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjigha;*

V. ***Tiddikjara u tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukattal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;*

VI. ***Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi;*

VII. ***Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi b'kuntratt tad-29 ta' Frar 1968 fl-Atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat bhala '**DOK A**', l-esponenti, flimkein ma' huthom, akkwistaw il-fond **21, First Floor, St Anthony Street, Haz-Zebbug**, li hu mikri lill-intimata Caruana Demajo **(K.I. 741561M)**, bhala ufficju legali versu l-kera ta' **€700 fis-sena** li ilu mikri mill-1988 u illum ghandu kera ta' circa **€1,500**.*

2. *Illi b'kuntratt ta' divizjoni tat-19 ta' April 2022 fl-Atti tan-Nutar Carmel Martinelli, il-fond in kwistjoni gie assenjat lill-konjugi Philip u Catherine Caruana, kif jirrizulta minn '**DOK B**' hawn anness.*

3. *Illi llum, l-intimataa Caruana Demajo thallas kera ta' circa **€1,500 fis-sena**.*

4. *Illi l-kirja ma saritx bil-miktub imma b'semplici ricevuta skond kopji fotostatici tal-ktieb tal-amministrazzjoni hawn anness u mmarkat bhala '**DOK C**'.*

5. *Illi l-kirja hija kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u r-rikorrenti*

6. *Illi r-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in*

kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

8. *Illi l-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

9. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.*

10. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

11. *Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi '**Amato Gauci Vs Malta**', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; '**Lindheim and others Vs Norway**' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u '**Zammit and Attard Cassar vs Malta**', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.*

12. *Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f''**Beyeler vs Italy**' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''**Almeida Ferreira et vs Portugal**' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .*

13. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimatai inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-*

*sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide '**Hutten-Czapska vs Poland'** 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) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.*

15. *Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet '**Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet '**Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'**, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).*

16. *Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet "**John Pace et vs Avukat tal-Istat et**" deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza "**Lilian Caruana Demajo et vs Avukat Generali et**", Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Prim'*

Awla tal-Qorti Civili nhar il-25 ta' Gunju 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimata billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

17. *Illi ghaldaqstant huma qeghdin jirrifjutaw li jaccettaw il-kera minghand l-intimata Avukat Caruana Demajo u qed jipprocedu b'din il-kawza Kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolata ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilin intimata mill-fond de quo.*

18. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jircievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimatai jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 6 sa fol 26);

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-5 ta' Mejju 2023 fid-9:30 a.m.;

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** mressqa fis-16 ta' April 2023 (fol 31) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu tal-kawża; (2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (3) li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal- proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

3. *ILLI fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-*

raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. *ILLI, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

5. *ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;*

6. *ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

7. *ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-allegat sproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010 ghandha* ***tizdied bil-hmistax fil-mija (15%) kull sena****, u mill-1 ta' Jannar 2014 għandha* ***tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena*** *u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* ***il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028*** *jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur*

tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. *ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li qed iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu bħalissa, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenuta. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli b'ordni ta' żgumbrament;*

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**risposta** tal-**intimata l-Avukat Evelyn Caruana Demajo** intavolata fit-13 t'April 2023 (fol 34) li permezz tagħha eċċepixxiet:

1. *Hija tokkupa l-fond mikri lilha bis-saħħa ta' liġi, u ma tweġibx għall-għemil jew nuqqasijiet tal-leġislatur;*
2. *Il-fond kien mikri liberament mis-sid lill-esponenti, fi żmien meta d-disposizzjonijiet tal-liġi dwar rilokazzjoni ta' fondi urbani ġà kienet fis-seħħ, u għalhekk is-sid liberament u konxjament daħal f'kirja soġġetta għal dik il-liġi;*
3. *Is-sid aċċetta l-kera bla riżerva;*
4. *F'kull każ l-esponenti għarrfet lill-attur illi ma għadx għandha interess fil-fond u ma hijiex sejra ġġedded il-kiri wara li tintemm l-iskadenza korrenti, u għalhekk ma hemm ebda interess ġuridiku biex din il-kawża titmexxa kontra tagħha;*
5. *Għaldaqstant f'kull każ l-esponenti ma għandhiex teħel spejjeż.*

Rat fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023, inghata digriet li permezz tiegħu, ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrent, il-**Perit Nicholas Vella Gatt** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabbilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 1988 sad-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt maħluf fid-29 ta' Awwissu 2023 (fol 41 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat iddikjaraw li qed jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023 xehdet l-**Avukat Evelyn Caruana Demajo** prodotta mir-rikorrenti u ppreżentat żewġ dokumenti (Dok ECD1 u Dok ECD2, fol 86 u fol 89). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimata Avukat Evelyn Caruana Demajo li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2024, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjara li m'għandux aktar provi x'jipproduċi.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi fl-affidavit tiegħu, **Philip Caruana** jgħid li huwa flimkien ma' ħutu kienu akkwistaw il-fond mertu ta' din il-vertenza u ċioe' il-fond bin-**numru 21, First Floor, St. Anthony Street, Ħaż Żebbuġ** permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut datat 29 ta' Frar 1968. Jispjega li permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli datat 19 ta' April 2022 il-fond ġie assenjat fl-interita tiegħu lilu.

Jgħid li l-imsemmi fond kien ġie mikri lill-Avukat Evelyn Caruana Demajo versu l-kera ta' seba' mitt Ewro (€700) fis-sena fl-1988 u llum tħallas il-kera ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500) fis-sena, liema kirja kienu u għadhom obbligati jġeddu indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Isostni li l-awmenti fil-kera li tippermetti l-liġi huma miżeri meta kkomparati mal-prezz li kapaċi jġib il-fond kieku mikri fuq is-suq miftuħ u b'hekk m'hemm ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawn tal-inkwilini.

Jikkontendi li huma ġew spossessati mid-dritt tal-użu tal-propjeta' mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal dan u għalhekk kellhom jipproċedu b'din il-kawża.

Fix-xhieda tagħha l-**Avukat Evelyn Caruana Demajo** tgħid li hi kienet tikri żewġt ikmamar u kamra tal-banju fin-naħa ta' fuq tal-fond *de quo* mill-1 ta' Marzu 1988 u dana sabiex jintuża bħala uffiċju. Tispjega li dak iż-żmien kienet tħallas il-kera ta' tliet mitt Lira Maltin (Lm300) fis-sena u mis-sena 2012 bdiet tħallas is-somma ta' tmien mitt Ewro (€800) fis-sena, liema kera baqgħet l-istess sas-27 ta' Ġunju 2023, meta kkonsenjat iċ-ċwievet tal-fond lura. Tgħid li l-imsemmija kera kienet tħallasha lil Joseph Caruana, wieħed mir-rikorrenti.

Il-Qorti tosserva li x-xhud ippreżentat ukoll l-ittra li biha kkonsenjat iċ-ċwievet lura lis-sidien kif ukoll il-kotba tal-kera, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt,** b'rapport maħluf fid-29 ta' Awwissu 2023 (fol 41 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u erbat elef, seba' mija u ħamsin Ewro (€204,750).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1988 sas-sena 2023, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1988 sa 1992	€1,044 fis-sena	€5,220 ta' ħames snin
1993 sa 1997	€1,824 fis-sena	€9,120 ta' ħames snin
1998 sa 2002	€2,904 fis-sena	€14,520 ta' ħames snin
2003 sa 2007	€3,780 fis-sena	€18,900 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€5,316 fis-sena	€26,580 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€5,532 fis-sena	€27,660 ta' ħames snin
2018 sa 2022	€7,332 fis-sena	€36,660 ta' erba' snin
2023	€8,835 fis-sena	€8,835 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u sebgħa u erbgħin elf, erba' mija u ħamsa u disgħin Ewro (€147,495) mis-sena 1988 sal-aħħar tas-sena 2023, bħala introjtu 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 Tekniku minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom, jibdew billi jikkjarifikaw illi r-rikorrenti kienu sidien biss ta' kwart indiviż (1/4) mill-propjeta' meta din ġiet akkwistata fl-1968 u kien biss permezz tal-att ta' Diviżjoni tal-2022 li akkwistaw ir-rimanenti tlett kwari indiviżi (3/4).

in vista tal-każistika stabbilita f'dawn it-tip ta' każijiet illimita ruħu għal sottomissjonijiet dwar kumpens li għandhom jirċievu l-istess rikorrenti.

Jissottomettu li skont ir-relazzjoni tal-Perit Nicholas Vella Gatt, fuq is-suq miftuħ, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera ta' ċirka tnejn u ħamsin elf, tliet mija u ħamsa u tletin Ewro (€52,335) mentri għall-istess perjodu (bejn l-1988 u l-2023) irċievew kera fl-ammont ta' għaxart elef, mija u erbgħa u erbgħin Ewro u sitt ċenteżmi (€10,144.06).

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentament b'għoxrin fil-mija (20%).

Fir-rigward ta' danni non-pekunjarju jgħidu li din il-Qorti għandha tillikwida danni morali fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u dana skont is-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018 jgħidu li ż-żmien li jkunu għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandhux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Radmilli vs Malta** u jissottomettu li m'għandhomx jiġu esklużi s-snin meta r-rikorrenti kienu sidien biss ta' parti mill-propjeta'.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti u tal-prova tal-kirja, mill-provi prodotti huwa sodisfatt li sad-19 t'April 2022 ir-rikorrenti kienu sidien ta' kwart (1/4) indiviż tal-propjeta *de quo* u minn dik id-data 'l quddiem saru sidien tal-propjeta' fl-interita' tagħha, kif ukoll li l-kirja kienet waħda regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk mhux qed jinsisti fuq l-istess eċċezzjoni.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, isostni li l-ġuriprudenza llum hija stabbilita dwar dan u għalhekk il-Qorti trid tindaga jekk inżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini. Jissottometti li r-rikorrenti m'urewx b'mod sodisfaċenti li huma ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li kienu qed idaħħlu u t-tiġdid awtomatiku u dana stante li jrid jitqies is-segwenti:

(i) Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma joffrix u lanqas ma jiggarantixxi kumpens sħiħ u meta hemm għanjiet leġittimi, il-kera ħa tkun ferm inqas

(ii) Iridu jitqiesu ż-żidiet ta' ħmistax fil-mija (15%) kull sena mis-sena 2010 'l quddiem

(iii) Illi l-protezzjoni ta' tali kirjiet ser tintemm fl-2028 u għalhekk inqas minn ħames snin oħra

(iv) Illi l-kirja oriġinali kienet inqas minn dik li kien jiddetta s-suq u din kienet deċiżjoni tar-rikorrenti nnifishom

(v) Illi r-rikorrenti bejn l-1988 u l-2022 kellhom biss sehem ta' kwart (1/4) indiviż tal-propjeta

(vi) Illi l-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-inkwilin

Rigward il-kumpens isostni li la darba kienet l-għażla tar-rikorrenti nnifishom li fil-bidu tal-kirja, u ċioeċ fl-1988 jitolbu prezz ferm anqas minn dak tas-suq, mela allura kwalunkwe sproporzjoni huwa imputabbli lilhom. Oltre minn hemm, miżura ta' din ix-xorta għandha tattira kumpens li jkun ferm inqas mill-prezz tas-suq.

Jissottometti li jekk kemm-il darba l-Qorti hija tal-fehma li għandu jkun hemm kumpens pekunjarju dan għandu jkun stabbilit a bażi tad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Isostni li m'għandux ikun hemm danni non-pekunjarju stante li r-rikorrenti m'urewx li soffrew xi saram.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu u l-kirja</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-propjeta' in kwistjoni, kif ukoll li l-kirja hija verament regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat indika li l-eċċezzjoni ġiet sorvolata b'dan illi sad-19 ta' April 2022, ir-rikorrenti kellhom sehem ta' kwart (1/4) indiviż mill-propjeta *de quo* sakemm akkwistawha fl-interita' tagħha fl-imsemmija data.

Għalhekk il-Qorti mhux ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, liema 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 principji:

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. "*

Il-Qorti tosserva li fis-sentenza **Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018, il-Qorti Ewropea applikat dawn il-prinċipji għal-liġi li dwarha jilmentaw ir-rikorrenti, jew liġijiet simili, u l-applikazzjoni tagħhom fir-realta' tas-suq tal-lum. Il-Qorti Ewropea applikat dawn il-prinċipji, u għamlitha cara li:

> *"what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect …*

---

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

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 HuttenCzapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108) …

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim,specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent …

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 – particularly given that it was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed

in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65)..”

Fil-kuntest ta’ fond kummerċjali fil-Belt Valletta, riċentement, fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmel Apap Bologna Sceberras D’Amico Inguanez vs Avukat Ġenerali et**, il-Qorti Kostituzzjonali għamlet tagħha l-konklużjonijiet tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-istess każ, fejn ingħad dan li ġej:

Jidher mill-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea illi l-interess ġenerali ma jeħtieġx li jkun wieħed relattiv għall-akkomodazzjoni soċjali; l-għan jista’ jkun wieħed soċjali, ekonomiku, jew xi għan ieħor li jista’ talvolta jiġi meqjus bħala wieħed fl-interess pubbliku anke jekk il-komunità in ġenerali ma jkollhiex użu jew tgawdija diretta tal-proprjetà in kwistjoni (fn. 6 James and Others vs The United Kingdom, (QEDB 21/02/1986; Scotts of Greenock Ltd and Lithgows Ltd vs The United Kingdom (KEDB 17/12/1987), 104), u wkoll għal protezzjoni tal-morali (fn. 7 Handyside vs the United Kingdom, (EDB 7/12/1976 62 – 63). Fir-rigward tal-leġislazzjoni mmirata lejn il-protezzjoni t’intrapriżi kummerċjali intqal illi Rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest. (fn. 8 G vs. Austria (KEDB 7/06/1990).

Għalkemm l-interferenza fid-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti f’dan il-każ ma kienx għal skopijiet t’għajnuna soċjali jew t’akkomodazzjoni residenzjali, il-Qorti tqis illi xorta waħda l-għan tal-liġi kien wieħed leġittimu fl-interess ġenerali, sabiex jgħin lill-intrapriżi kummerċjali u konsegwentement l-ekonomija tal-pajjiż in ġenerali (fn. 9 ara f’dan is-sens Zammit and Attard Cassar vs Malta (QEDB 30/07/2015) 56: “As to the legitimate aim pursued, the Government submitted that the measure, as applied to commercial premises, aimed to protect the stability of businesses and the public services such businesses provided. The measure was also aimed at protecting the employment of those persons who depended on the activity of those businesses and safeguarded against property owners taking advantage of the economic activity of a tenant. The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June

1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest").

Il-Qorti tqis illi l-leġislatur għaraf però li aktar ma jmur iżżmien, anqas m'għad hemm bżonn ta' din il-protezzjoni mogħtija lil intrapriżi kummerċjali tant illi permezz tal-Att X tal-2009 introduċa emendi li għandhom l-iskop li jtemmu l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali. …

30. Imma l-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li kull miżura leġiżlattiva introdotta minnu tkun proporzjonata u toffri bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien, min-naħa l-waħda, u l-jeddijiet ta' min ikun qiegħed jibbenefika minn miżuri bħal dawn fl-interess ġenerali. Il-leġiżlatur għandu l-obbligu li jassigura li ċċittadin privat ma jsofri l-ebda preġudizzju bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal dawn, u li s-sidien jingħataw kumpens ġust għall-kontroll fl-użu tal-proprjetà tagħhom. …

Fl-istess sentenza, il-Qorti Kostituzzjonali ziedet tghid li l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija għan leġittimu fl-interess ġenerali. Dan fil-fatt jinsab konfermat mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea, skont liema l-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija ntiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż…'

31. Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ftit joffru konfort lir-rikorrent fis-sitwazzjoni li jinsab fiha, u dan għaliex huwa ristrett kemm fl-ammont ta' kera li jista' jirċievi, liema ammont ta' kera ċertament li ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż, u huwa ukoll ristrett fir-rigward taż-żmien meta huwa jista' jieħu l-pussess lura tal-fond, għaliex ser ikun ferm diffiċli għalih li jirriprendi pussess tal-fond qabel l-2028. Għalhekk issoċjetà intimata ser tkun ilha fl-okkupazzjoni tal-fond għal aktar minn sittin sena. Il-Qorti qieset li tul dawn is-snin kollha s-soċjetà intimata gawdiet dan il-fond, mexxiet attività ekonomika minnu, fl-istess ħin li kienet protetta fil-pussess tal-fond u fil-kera li tista' tintalab tħallas għall-okkupazzjoni tal-fond. Il-Qorti tqis li għalkemm l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 tejbu xi ftit is-sitwazzjoni tar-rikorrent, madanakollu dawn xorta waħda jonqsu milli jindirizzaw is-snin twal ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien u r-rimedju li joffru qajla jista' jitqies li huwa suffiċjenti. Huwa ċar għalhekk li r-rikorrent

Rikors Kostituzzjonali Nru 112/2019 LM Qrati tal-Ġustizzja Paġna 31 minn 34 jistħoqqlu kumpens għal dan il-ksur, partikolarment in vista tal-fatt li kif ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, it-telf tar-rikorrent bejn il-kirjiet attwalment riċevuti u dak li seta' jirċievi bejn l-1987 u l-2019 jammonta għas-somma sostanzjali ta' €3,735,308.91.

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.

Għaldaqstant, 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.

RIMEDJI

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

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawża, l-inkwilina vvakat il-propjeta' *de quo* u rritornat iċ-ċwievet tal-istess lir-rikorrenti. Għalhekk m'hemm l-ebda rimedju ieħor li din il-Qorti tista' tagħti f'dan ir-rigward.

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

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*".[2]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawża[3]:

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

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

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[4], 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

[4] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

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."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz 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 taghraf 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 taghraf 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 il-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 setgħu 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 r-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Oltre minn hekk, 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 1989, li oriġinarjament kienet għal sena, liema kirja kienet tiġġedded mal-ħlas kull sena, li daħlu fih ir-rikorrenti u l-inkwilina.

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**[5], 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).

[5] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, 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-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond de quo fil-perjodu minn Jannar tas-sena 1989 sa Jannar 2023 meta ġew intavolati dawn il-proċeduri u dana pro-rata għas-sehem ta' kwart indiviż sad-19 t'April 2022:

- 1989 sa 1992: elf, u erbgħa u erbgħin Ewro (€1,044)
- 1993 sa 1997: elfejn, mitejn u tmenin Ewro (€2,280)
- 1998 sa 2002: tlett elef, sitt mija u tletin Ewro (€3,630)
- 2003 sa 2007: erbat elef, seba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€4,725)

- 2008 sa 2012: sitt elef, sitt mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€6,645)
- 2013 sa 2017: sitt elef, disa' mija u ħmistax-il Ewro (€6,915)
- 2018 sa 2022 (Sa Marzu): sebat elef, seba' mija u disgħin Ewro (€7,790)
- 2022 (minn April): ħames elef, erba' mija u disgħa u disgħin Ewro (€5,499)
- 2023 (Jannar): seba' mija u sitta u tletin Ewro (€736)

Isegwi għalhekk li minn Jannar tas-sena 1989 sa Jannar tas-sena 2023, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' disgħa u tletin elf, mitejn u erbgħa u sittin Ewro (€39,264). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' għaxart elef, mija u erbgħa u erbgħin Ewro (€10,144)[6], li turi l-iżbilanċ 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 ta' **ħdax-il elf, tmien mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€11,845)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€39,264 - €11,779 (30% għall-interess ġenerali) = €27,485

€27,486 - €5,497 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €21,989

€21,989 - €10,144 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €11,845

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, 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.

[6] Figura meħuda minn nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **ħdax-il elf, tmien mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€11,845)** 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' **sittax-il elf, tmien mija u ħamsa u erbgħin Ewro (€16,845)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur