PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **77/2024 AD**

DANIEL MONTEBELLO (KI 0356974M) U TANIA MIZZI (KI 0032369M)

VS

1. L-AVUKAT TAL-ISTAT
2. PAULINE GALEA (KI 0603045M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbatax (14) ta' Marzu 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sittax (16) ta' Frar 2024, **<u>Daniel Montebello et</u>** ippremettew:

   (a) *ILLI r-rikorrent Daniel Montebello huma l-proprjetarju tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola, illi huwa xtara u akkwista, flimkien ma' proprjetajiet ohrajn, minghand ir-rikorrenti Tania Mizzi, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius tal-10 ta' Lulju 2020 (**DOK: A**);*

   (b) *ILLI r-rikorrenti Tania Mizzi kienet akkwistat dan l-istess fond mill-wirt ta' Emanuel Grech, li miet fl-10 t'April 1983, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

   (c) *ILLI l-intimata Pauline Galea ilha tiddettjeni l-fond imsemmi b'titolu ta' lokazzjoni ghal snin twal, u dan versu l-hlas tal-kera irrizorja ta' sitta u erbghin Ewro (€46.00) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;*

   (d) *ILLI din il-kirja hija wahda protetta skond l-Ordinanza li Tikkontrolla t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u, sakemm dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 nhar it-28 ta' Mejju 2021, il-kera setghet toghla biss skond dak provdut fl-Artikolu 1531 C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta);*

   (e) *ILLI l-protezzjoni li gawdiet l-intimata Pauline Galea sat-28 ta' Mejju 2021, bhala l-inkwilina tal-fond proprjeta' tar-rikorrent Daniel Montebello, u qabel tar-rikorrenti Tania Mizzi, bis-sahha tal-legislazzjoni hawn fuq imsemmija, kienet wahda kwazi assoluta, u cahhdet lill-istess proprjetarji mid-dritt illi jirriprendu l-pussess tal-proprjeta taghhom stess, mid-dritt illi jippercepixxu kera gusta fis-suq miftuh, u mid-dritt ghal rimedju effettiv;*

(f) ILLI tali protezzjoni moghtija lill-intimata Pauline Galea bil-legislazzjoni hawn fuq imsemmija holqot zbilanc qawwi, u nuqqas ta' proporzjonalita', bejn id-drittijiet tal-proprjetarji tal-fond in kwistjoni, u d-drittijiet tal-intimata Pauline Galea bhala l-inkwilina tal-istess fond, u dan bi ksur, fost ohrajn, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

(g) ILLI, fil-fatt, il-kera li thallset mill-intimata Pauline Galea bejn it-30 t'April 1987 - ossija d-data meta Malta rratifikat il-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali - u t-28 ta' Mejju 2021 - ossija d-data meta dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 - ma kienet bl-ebda mod qrib il-valur lokatizzju rejali tal-istess fond, u dan kif ser jirrizulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

(h) ILLI ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors;

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

i. TIDDIKJARA illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tikkontrolla t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u tal-Att X tal-2009, in kwantu li, bejn it-30 t'April 1987 u t-28 ta' Mejju 2021, cahhdet lill-proprjetarji tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola, mid-dritt illi jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom stess, mid-dritt illi jippercepixxu kera gusta fis-suq miftuh, u mid-dritt ghal rimedju effettiv, wasslet sabiex gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti kif protetti, fost ohrajn, bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

ii. TIDDIKJARA illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens, rapprezentanti kemm danni morali u kemm danni pekunarji, favur ir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tikkontrolla t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet

ta' Malta), u tal-Att X tal-2009, bejn it-30 t'April 1987 u t-28 ta' Mejju 2021, fir-rigward tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola;

iii. *TILLIKWIDA, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, l-kumpens gust dovut lir-rikorrenti, rapprezentanti kemm danni morali u kemm danni pekunarji;*

iv. *TIKKUNDANNA lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas, lir-rikorrenti, il-kumpens gust hekk likwidat, bl-imghaxijiet dekorribbli mid-data tas-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti sad-data tal-pagament effettiv;*

v. *TAGHTI kwalsiasi rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jista' jidhrila li jkun xieraq u opportun fic-cirkostanzi.*

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, ħdax (11) t'April 2024, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata l-ewwel (1) t'April 2024, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrenti jridu iġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);*

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

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

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

e. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

f. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, specifikament fil-kaz tar-rikorrenti Daniel Montebello l-esponent jissenjala illi huwa sar sid tal-fond mertu tal-kaz odjern biss f' Lulju 2020 u skont il-kuntratt ta' bejgh anness mar-rikors promotur l-istess fond inxtara biss ghall-prezz ta' sittin elf (€60,000). Illi ladarba xtara l-fond mikri bi prezz relattivament baxx, ma jistax jitqies li ma kellux dhul ragonevoli fuq l-investiment tieghu. Wara kollox, il-prezz li hallas kien konsegwenza tal-fatt illi l-fond kien mikri, u ghalhekk huwa wkoll ha vantagg mil-ligijiet tal-kera kif kienu dak iz-zmien u ghaldaqstant it-talbiet ghandhom jigu michuda bla ebda dubju ta' xejn fil-konfront tieghu;

g. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

6. Finalment, b'risposta datata erbgħa u għoxrin (24) t'April 2024, l-intimata **<u>Pauline Galea</u>** eċċepiet:

   a. *Fl-ewwel lok it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt,u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża;*

   b. *L-esponenti ilha tgħix fil-fond bl-indirizz 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola, madwar tmienja u ħamsin (58) sena. Kopja tal-ktieb tal-kera minn Settembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) qiegħed jiġi ppreżentat ma' din ir-risposta u mmarkat bħala **'Dok A'**;*

   c. *Fit-tieni lok, partikolarment fil-każ tar-rikorrenti Daniel Montebello, ċertament ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa akkwista titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. F'dan il-każ, jiriżulta mill-att promotur illi r-rikorrenti akkwista l-fond de quo f'Lulju tas-sena 2020;*

   d. *Fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti ma tista qatt tagħti l-ebda tip ta' rimedju fl-allegata leżjoni tad-dritt fundamentali, li hija ma kkommettietx meta aġixxiet skond il-parametri tal-liġi viġenti matul iż-żmien. Għalhekk, l-eċċipjenti m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita' o meno tal-liġi applikata;*

   e. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fl-ipotesi li r-rikorrenti sofrew xi leżjoni tad-drittijiet tagħhom minħabba l-promulgazzjoni min-naħa tal-Istat tal-liġijiet viġenti, l-eċċipjenti m'għandhiex issofri direttament*

minħabba tali leżjonijiet, liema allegata leżjoni hija indipendenti mill-esponenti, stante li hija persuna ta' eta' avvanzata, il-fond in kwistjoni huwa r-residenza ordinarja tagħha u l-eċċipjenti m'għandhiex il-mezzi biex ikollha residenza alternattiva. Għalhekk isegwi li l-esponenti m'għandhiex issofri minħabba kwalsiasi rimedju li jistgħu jingħataw lir-rikorrenti, u dan peress li jista' jiġi kkawżat preġudizzju serju lill-istess esponenti;

f. *Di piu, kwalunkwe rimedju li jingħata minn din l-Onorabbli Qorti taħt is-setgħet li hija mogħnija bihom bis-saħħa tal-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, għandu jkun meqjus b'tali mod li dan għandu jiżgura li jkun hemm bilanċ bejn il-jeddijiet pretiżi mis-sid u l-jeddijiet tal-inkwilin, bħal ma hija l-esponenti. Tali inkwilini m'għandhom qatt iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Ma jfissirx illi s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali inflitta mill-Istat għandha twassal għal rimedju li l-effetti tiegħu tispiċċa bihom l-inkwilina. Fi kwalunkwe każ, u dejjem jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm il-ksur ilmentat mir-rikorrenti, il-ħtija ta' dak il-ksur għandha dejjem tinġarr mill-Istat;*

g. *Salv eċċezzjonijiet ulteerjuri;*

Bl-ispejjeż.

7. Waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-1987 sal-2021 b'intervalli ta' ħames snin. Din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-dsatax (19) ta' Lulju 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Daniel Montebello et** datat sittax (16) ta' Frar 2024, u d-dokument anness miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** datata l-ewwel (1) t'April 2024;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata **Pauline Galea** datata erbgħa u għoxrin (24) t'April 2024, u d-dokument anness magħha;

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tas-sittax (16) ta' Mejju 2024, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-fond u l-valur lokatizju tal-istess mis-sena 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit tal-intimata **Pauline Galea**, immarkat **Dok PG** a fol 38 tal-proċess;

14. Rat iċ-ċertifikat ta' dekontrol immarkat **Dok DK** a fol 41 tal-proċess;

15. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Daniel Montebello** immarkat **Dok DM** a fol 42 tal-proċess u d-dokument anness miegħu u mmarkat **Dok DM1** a fol 43 *et seq* tal-proċess;

16. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Tania Mizzi nee Ellul** immarkat **Dok TM** a fol 47 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu u mmarkati **Dok TM1** a fol 48 *et seq* tal-proċess u **Dok TM2** a fol 49 *et seq* tal-proċess;

17. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2024, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar id-dsatax (19) ta' Lulju 2024 (a fol 70 *et seq* tal-proċess);

18. Rat l-affidavit ulterjuri tal-intimata **Pauline Galea** immarkat **Dok PG1** a fol 86 tal-proċess, u l-kopja tal-ktieb tal-kera annessa miegħu u mmarkata **Dok A** a fol 87 *et seq* tal-proċess;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2024 a fol 98 *et seq* tal-proċess;

20. Rat illi l-intimati naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

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

22. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Titolu</u>

23. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni;

24. Din il-Qorti rat illi Daniel Montebello ppreżenta kopja tal-kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Alicia Agius nhar l-għaxra (10) ta' Lulju 2020, illi permezz tiegħu akkwista l-fond mertu tal-kawża odjerna mingħand ir-rikorrenti l-oħra Tania Mizzi[1], b'dana illi ġab prova għalhekk tat-titolu tiegħu sa minn Lulju 2020;

25. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti Tania Mizzi ppreżentat kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' nannuha Emmanuel Grech[2], kif ukoll tal-aħħar testment u d-denunzja li saret wara mewtu[3], illi permezz tagħhom ġabet prova illi hija

[1] **Dok A** a fol 4 *et seq* tal-proċess
[2] **Dok TM1** a fol 48 tal-proċess
[3] **Dok TM2** a fol 49 *et seq* tal-proċess

wirtet il-fond b'legat mill-eredita' ta' nannuha Emmanuel Grech, illi ġie nieqes nhar l-għaxra (10) t'April 1983;

26. Għal kull buon fini, l-intimata Pauline Grech issostni wkoll fl-affidavit tagħha illi hija ilha tirrisjedi fil-fond għal dawn l-aħħar tmienja u ħamsin (58) sena, u kienet tirrikonoxxi bħala sidt-il-kera lil Tania Mizzi sa Lulju 2020, u konsegwentement lil Daniel Montebello[4];

27. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti mhux biss bħala sidien, iżda anke bħala sidien il-kera, ġie sodisfaċentement pruvat, u sejra tikkonsidra l-eċċezzjoni bħala **sorvolata**, b'dana illi **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. Prova ta' Kirja Protetta

28. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi għandha tinġab prova illi l-kirja hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. Din il-Qorti rat illi l-intimata Pauline Galea kkonfermat kemm fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, u kif ukoll fl-affidavit tagħha[5], illi hija ilha tirrisjedi fil-fond għal tmienja u ħamsin (58) sena;

30. Inoltre, ġie esebit ukoll in atti ċertifikat illi jixhed illi l-fond mertu tal-kawża odjerna mhux fond dekontrollat[6];

31. Din il-Qorti tqis għalhekk ukoll din l-eċċezzjoni bħala **sorvolata**, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

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

---

[4] Para 3 f'**Dok PG** a fol 38 tal-proċess
[5] Para 2 f'**Dok PG** a fol 38 tal-proċess
[6] **Dok DK** a fol 41 tal-proċess

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

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

33. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[7]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must*

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

be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

35. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[8] illi,

The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by

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

> *enforcing “laws”. Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

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

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

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

(ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

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

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

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[9]

[9] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[11] illi:

---

[10] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

[11] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[12], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

39. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[13], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly

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

conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

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

40. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

41. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[14]:

> *11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.*

42. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti:

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

43. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-

[14] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[15] irriteniet illi:

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

44. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[16]:

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

---

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

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

kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

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

45. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti, jirriżulta mill-kopja tal-ktieb tal-kera annessa mal-affidavit tal-intimata Galea, illi l-kera perċepita bejn l-2019 u l-2021 kienet fis-somma ta' **€184** fis-sena. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond kif stmat mill-Perit Tekniku għall-istess sena[17];

46. In oltre, ġialadarba l-intimata Galea ilha toqgħod fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[18] kien jgħid illi:

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond

[17] €3,648 fis-sena għall-2019 u l-2020, u €4,500 għas-sena 2021, a fol 76 tal-proċess
[18] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:

47. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[19]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

➢ **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

48. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

49. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrent Daniel Montebello, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwista rimedju għall-ilmenti tiegħu bil-possibilta' illi jintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

[19] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Michael Lanfranco, a fol 76 tal-proċess

sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore, liema rimedju jidher illi r-rikorrent ħa vantaġġ minnu meta intavolat l-kawża bir-Rikors Nru 407/2023 fl-ismijiet *Daniel Montebello vs Pauline Galea*[20];

50. Jidher illi r-rikorrent Daniel Montebello jirrikonoxxi l-fatt illi s-sitwazzjoni tiegħu tjiebet bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, stante illi t-talbiet rikorrenti ġew limitati għal kumpens għall-perjodu bejn it-30 t'April 1987 u t-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju 2021;

51. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti, partikolarment dawk ta' Tania Mizzi, f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent Daniel Montebello fil-preżent, iżda r-rikorrenti Tania Mizzi qed tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma*

[20] **Dok DM1** a fol 43 *et seq* tal-proċess

joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

53. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[21]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija

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

tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

54. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti, partikolarment fuq ir-rikorrenti Tania Mizzi, piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

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

E. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

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

57. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ir-rikorrenti**;

58. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti qed jirrikonoxxu illi mhuwiex dovut lil Tania Mizzi kumpens qabel is-sena 1987, u dan kif jirriżulta saħansitra mir-rikors promotur stess. Bl-istess mod, mhuwiex dovut lir-rikorrent Daniel Montebello kumpens qabel is-sena 2020, u dan stante illi kien biss fis-sena 2020 illi huwa akkwista l-fond mertu tal-kawża odjerna. Għaldaqstant, filwaqt illi lil Tania Mizzi għandu jingħatalha l-kumpens dovut għall-perjodu bejn l-1987 u l-2019, lil Daniel Montebello għandu jingħatalu l-kumpens dovut mill-2020 'il quddiem;

59. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, jidher illi l-partijiet qed jaqblu illi ma jistax ikun dovut kumpens wara Mejju 2021;

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

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

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 426
1992	1996	€700
1997	2001	€1,252

[22] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 70 *et seq* tal-proċess.

2002	2006	€1,614
2007	2011	€2,624
2012	2016	€2,472
2017	2020	€3,648
2021		€4,500
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 64,532**

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

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

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

informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem illi l-partijiet kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. <u>Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

63. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi minkejja illi ma nġabux kopji tal-irċevuti tal-kera qabel l-2019, ir-rikorrenti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, iddikjaraw illi kienet qed tiġi perċepita kera fis-somma ta' €46 pagabbli kull tliet xhur, ammontanti għalhekk għas-somma globali ta' **€184** fis-sena[24]. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi sa mill-2010, ir-rikorrenti kellhom kull dritt illi jitolbu l-awment tal-kera skont l-Att X tal-2009, b'dana illi kienu jipperċepixxu kera fis-somma ta' €185 fis-sena bejn l-2010 u l-2012, circa €198 fis-sena bejn l-2013 u l-2015, circa €203 fis-sena bejn l-

[24] Vide para 10, a fol 101 tal-proċess

2016 u l-2018 u circa €210 bejn l-2019 u l-2021. Kien biss per kawża tal-inadempjenza tar-rikorrenti illi l-kera ma ġietx awmentata għal dan il-perjodu, anke jekk effettivament l-awment kien ser ikun wieħed miżeru. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni l-kera illi setgħet tiġi perċepita, u mhux il-kera attwalment perċepita, kif isegwi:

Fil-każ ta' Tania Mizzi (1987-2019):

Kera attwalment perċepita:	€184 fis-sena għal 32 sena = **€ 5,888**
Kera illi setgħet ġiet perċepita:	€184 fis-sena għal 22 sena = €4,048
	€185 fis-sena għal 3 snin = €555
	€198 fis-sena għal 3 snin = €594
	€203 fis-sena għal 3 snin = €609
	€210 għall-2019 = € 210
Somma Globali:	**€6,016**

Fil-każ ta' Daniel Montebello (Lulju 2020- Mejju 2021):

Kera attwalment perċepita:	**€184**
Kera illi setgħet ġiet perċepita:	**€ 210**

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

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

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

65. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[25]:

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate

[25] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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

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

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

> *106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.*
>
> *107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).*

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[26] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[27], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* **John Pace v. Avukat tal-Istat et** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

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

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

Fil-każ ta' Tania Mizzi:

a. Il-valur totali ta' kera illi setgħet ġiet perċepita mis-sena 1987 sa 2019 kien fl-ammont ta' **€ 6,016;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' **€56,384**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 56,384 – **30% għall-interess ġenerali** = € 39,468.80
€ 39,468.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 31,575.04
€ 31,575.04 - **€ 6,016 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 25,559.04**

Fil-każ ta' Daniel Montebello:

a. Il-valur totali ta' kera illi setgħet ġiet perċepita bejn Lulju 2020 u Mejju 2021 kien fl-ammont ta' **€ 210;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' **€4,074**[28];

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 4,074 – **30% għall-interess ġenerali** = € 2,851.80
€ 2,851.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 2,281.44
€ 2,281.44 - **€ 210 kera perċepita kif fuq maħdum** =

[28] (€3,648 / 2) + (€4,500 / 2) = €4,074

<u>€ 2,071.44</u>

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **sebgħa u għoxrin elf, sitt mija u tletin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€27,630.48)**, liema ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kif spjegat aktar 'il fuq.

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

67. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000) fil-każ tar-rikorrenti Tania Mizzi**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

68. Madanakollu, din il-Qorti **ma tqisx illi huwa dovut kumpens non-pekunjarju lir-rikorrent Daniel Montebello**. Dan stante illi Montebello akkwista l-fond fl-2020 *"hekk kif mikri lil terzi"* għas-somma ta' €60,000[29], u kkunsidrat il-fatt illi l-Perit Tekniku, fl-istima tiegħu, ivvaluta l-proprjeta' fl-2021 fis-somma ta' €150,000, din il-Qorti hija konvinta illi l-fatt illi l-proprjeta' kienet koperta b'kirja protetta ttieħed in konsiderazzjoni meta ġie stabbilit il-prezz t'akkwist. Dan ikkunsidrat, din il-Qorti tqis illi r-rikorrent Daniel Montebello ġie b'hekk suffiċjentement kompensat għal kwalsiasi *hardship* illi seta' sofra fis-sena qabel akkwista rimedju permezz tal-emendi tal-2021;

69. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat. Dan stante illi l-intimata Pauline Grech m'għandhiex x'taħti għall-fatt illi l-liġijiet in vigore lledew id-

---

[29] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[30]:

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

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

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

Decide

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

[30] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

i. **<u>Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti</u>** billi tiddikjara illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tikkontrolla t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u l-Att X tal-2009, in kwantu li, bejn it-30 t'April 1987 u t-28 ta' Mejju 2021, ċaħħdu lill-proprjetarji tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola, mid-dritt illi jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom stess, mid-dritt illi jippercepixxu kera gusta fis-suq miftuh, u mid-dritt ghal rimedju effettiv, wasslet sabiex gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

ii. **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>** billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens, rapprezentanti kemm danni morali u kemm danni pekunarji, favur ir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tikkontrolla t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u tal-Att X tal-2009, bejn it-30 t'April 1987 u t-28 ta' Mejju 2021, fir-rigward tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola;

iii. **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>**, u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma globali ta' **sebgħa u għoxrin elf, sitt mija u tletin Ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (€27,630.48)**, illi għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti kif spjegat f'din is-sentenza, u kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)** dovuti unikament lir-rikorrenti Tania Mizzi;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba rikorrenti</u>** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti, il-kumpens hekk likwidat, bl-imghaxijiet dekorribbli mid-data tas-sentenza ta' din il-Qorti sad-data tal-pagament effettiv;

v. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur