PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **199/2024AD**

GEORGE BORG (K.I. 557644M)

GILBERT BORG (K.I. 99679M)

IAN BORG (K.I. 413384M) u

MARION BORG (K.I. 249181M)

VS

1. AVUKAT TAL-ISTAT

2. JOHN ANGEL TANTI (K.I. 645562M) u
JOSEPHINE TANTI (K.I. 349566M)

Seduta ta’ nhar il-Ġimgħa, wieħed u għoxrin (21) ta’ Marzu 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali ppreżentat nhar id-dsatax (19) t' April 2024, ir-rikorrenti **George Borg et.** ippremettew:

a. Illi r-rikorrenti huma kopropjetarji tal-fond ossia dar bin-numru 15, Triq Santa Marija, Birkirkara bid-drittijiet, gusitjiet u l-pertinenzi kollha tagħha;

*b.Illi in kwantu għar-rikorrenti George Borg, huwa akkwista sehem ta' nofs (1/2) indiviz permezz ta' kuntratt ta' kompravendita' in atti Nutar Angelo Sammut u n-nofs indiviż l-ieħor kien propjetà' ta' Camelo Camilleri (ID No. 433226M) (vide kopja tal-kuntratt mmarkat Bhala **Dok A1**);*

*c. Illi wara l-mewt ta' Carmelo Camilleri, fir-rigward tar-rikorrenti l-oħra Gilbert, Ian u Marion aħwa Borg huma akwistaw is-sehem ta' nofs indiviż ta' Carmelo Camilleri permezz ta' wirt u dan kif jirriżulta mill-causa mortis fl-atti ta' nutar Spiteri datat 21 ta' April 2022 (vide kopja tal-causa mortis annessa u mmarkata **Dok A2**);*

*d. Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimati b'titoli ta' lokazzjoni stabbilit qabel l-1 ta' Ġunju 1995 meta l-fond imsemmi ġie konċess b'titolu ta' kera u kif jirrizulta mill-anness ċertifikat talli dar ta' abitazzjoni ma taqax taht reġistrazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill- Kontroll". Vide **Dok B;***

e. Illi l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 ivvjola d-dritt tagħhom ghat-tgawdija tal- proprjetà de quo agitur sancit fl-ewwel Artikolu ta' 1-Ewwel Protocol tal-konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel skeda tal-Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta) għaż-żmien minn meta skadiet il-kirja sal-gurnata illi dahhlu fis-sehh l-emendi introdotti bl-Att XXIV.2021, osssia bl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta;

f. Illi permezz tal-protezzjoni offruta taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrenti ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom il-pussess tal-propjeta taghhom wara terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, stante l-fatt l-kera li recevew ir-rikorrenti kif kalkulata skont l-Artikolu 4 u 4A tal-Kapitolu 69 u sussegwentement skond l-Artikolu 1531C tal-kodici Civili li dahal fis-sehh bl-Att X ta' L-2009 kif emendatat bl-att V ta' l-2010,

hija rrizorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-propjetà matul is-snin mid-data ta' l-iskadenza tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika. Ir-rikorrenti jilmentaw, ghalhekk, li b'dan il-mod huma garrew piż sproporzjonat u nġust u leviz tal-jeddijiet fundamentali taghhom. (vide kopja tal-ircevuta u Ċedola ta' Depożitu ***DOK C1 u C2****);*

g. *Illi dawn ir-restrizzjonijiet fil-Ordinanza u/jew l-operazzjoni tagħhom jiksru d-drittijiet fundamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċifiku tal-possedimenti tiegħu, ghall smiegħ xieraq, ghall rimedju effettiv u ghall-protezzjoni minn diskriminazzjoni kif protetti bl-artikolari 37, 39 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-artikolari 1 tal-Bniedma u Libertajiet Fundamentali (Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta);*

h. *Illi dan l-Istat ta' fatt ikkawża mhux biss telf ta' redittu iżda kien ta' ostaklu biex l-istess propjetà' tkun tista tinghadda ghall-utilità tagħhom u tal-familjari.*

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

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-djar (ordinanza Att XXV tal-1979, ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri ta' Bini, illum Kap 69) u senjatament l-artikoli 3,4,5 u 9 tal-istess ordinanza u/jew l-applikazzjoni tagħhom ghall-kirja msemmija tal-fond 1 15, Triq Santa Marija, Birkirkara jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom bl-artikoli 6, 13 u 14 u bl-artikolu 2 tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni Ewropea ghall-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem u Libertajiet fundamentali ;*

ii. *Konsegwentement u għar-raġunijiet premessi tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-propjetà tagħhom ossia l-fond 15, triq Santa Marija, Birkirkara bi ksur tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni Ewropea ghall-protezzjoni tad-drittijiet tal-bniedem u libertajiet Fundamenti;*

iii. *Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponent, inkluż billi tillikwida u tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tar-rikorrenti, u ghall-*

okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-hamsa u ghoxrin (25) t'April 2024, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Hamis tletin (30) ta' Mejju 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-erbatax (14) ta' Mejju 2024, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Illi preliminarjament, jrid jigi stabilit jekk il-fond de quo huwiex garaxx jew dar – l-att ta' kompravendita jirreferi ghal garaxx mentri d-dikjarazzjoni causa mortis ta' Carmelo Camilleri tirreferi ghal dar;*

   b. *Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jridu jgibu l-prova li l-fond de quo huwa milqut b'kirja protetta, protetta mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghall-kera minnhom allegata;*

   c. *Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;*

   d. *Illi ma hux minnu li l-operat ta' l-Artikoli 3, 4, 5, u 9 tal-Kap. 69 iledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kuntrarjament ghal dak allegat minnhom;*

   e. *Illi ma hux minnu li sehhet xi lezjoni ta' l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni jew ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, mhux biss stante li ma sehhet ebda diskriminazzjoni, izda wkoll stante li kwalunkwe diskriminazzjoni allegata trid issir skond il-kapijiet emergenti mill-istess Artikoli tal-Ligi;*

   f. *Illi lanqas ma tista tissussisti vjolazzjoni ta' l-Artikoli 39 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja, stante ma hemm li ma hemm ebda proceduri ghaddejjin u l-iskop ta' dawn l-Artikoli huwa li wiehed jezamina t-totalita` ta' kwalunkwe procedura fl-essenza taghha, u mhux fl-astratt.*

g. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jitqies li huwa lez jew jista jigi lez lanqas, u dan stante li skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni stess, Ligi li dahlet fis-sehh qabel is-sena 1962 ma tistax titqies li tledi l-Artikolu 37, anke jekk emendata wara s-sena 1962;*

h. *Illi in oltre, l-Artikolu 37 ma jaghtix lok ghal dritt ta' proprjeta`, izda li t-tehid forzuz ta' proprjeta` trid tkun kumpensata b'mod xieraq. F'dan il-kaz, ma sar ebda tehid forzuz tant illi r-rikorrenti, qua padruni, jibqghu vestiti bin-nuda proprjeta` tal-fond de quo;*

i. *Illi lanqas ma ghandha tirrizulta vjolazzjoni ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

j. *Illi jsegwi li ebda kumpens m'ghandu jithallas lir-rikorrenti, u dina l-Onorabbli Qorti m'ghandha taghti ebda rimedju*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

6. B'risposta datata l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju 2024, l-intimati **John Angel Tanti et.** eccepew:

a. *Illi preliminarjament, l-esponenti m'għandhomx ikunu huma li jkunu ikkundannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, In vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub hati li kiser id-drittijiet ta 'terzi. In segwitu ghall dak eccepit, l-esponenti mhumiex il-leggitimi kontraditturi u għaldaqstant għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

b. *Illi bla preġudizzju ghas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan ghas-segwenti ragunijiet*

c. *Illi mingħajr ebda preġudizzju ghas-suepost, ma kien hemm l-ebda teħid tal-propjetà mertu ghall dawn il-proċeduri u cioe' l-fond bin-numru 15,Triq Santa Marija, Birkirkara, li jikkonstitwixxi ksur tal-*

Artikoli 37, 39 u 45 tal-kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6,13 u 14 u l-ewwel Artikolu tal-ewwel protocol tal-konvenzjoni Ewropea hekk kif transport fil-Ligi Maltija permezz tal-Att dwar il-konvenzjoni Ewropea, Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta;

d. *Illi jrid jiġi rilevat ukoll li l-Att X tal-2009, ta l-fakultà' lis-sidien sabiex jgħollu l-kirja, kif eventwalment għamlu quddiem il-bord li jirregola l-kera;*

e. *Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-esponenti qegħdin jokkupaw l-fond that titolu validu ta' kera, skont dak li tipprovdi l-ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini, Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta u kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini taht Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta m'għandiex tiġi preġudikata;*

f. *Illi tenut kont tal-aspetti soċjali tal-każ odjern, il-kera li qiegħed tiġi mħallsa hija waħda ġusta';*

g. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju ghas-suespost , l-esponenti m'għandhomx ikunu huma li jbaghtu l-ispejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistgħux ikunu ikkastigati ghax ottemporaw ruħhom ma' ordni legittima tal-Liġi;*

h. *Illi jekk finalment dina l-wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedju m'għandux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu ghall dawn il-proċeduri hija llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti*

i. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qeghdin umilment jitolbu lil dina l-Wisq Onorabbli Qorti sabiex tiċħad t-talbiet magħmula fir-rikors promotur, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha u/jew in parte miġjuba mill-esponenti.

Dan taht dawk il-provvediment kollha li dina l-Wisq Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż.

7. Waqt is-seduta tat-tletin (30) ta' Mejju 2024, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-il-wiehed u tletin (31) ta' Lulju 2024 u debitament maħluf fir-registru tal-Qorti fil-wiehed u ghoxrin (21) t'Awwissu 2024.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **George Borg et.** u d-dokumenti annessi miegħu ossija kopja tal-kuntratt t'akkwist ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut fis-sena 1965 fejn jirrizulta illi George Borg u Carmelo Camilleri, illum mejjet, kienu akkwistaw il-fond in kwistjoni f'ishma ugwali bejniethom **Dok. A1,** a fol. 4 et. seq tal-process; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* **Dok. A2** fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri datata l-wiehed u ghoxrin (21) t'April 2022, a fol. 8 et seq tal-process fejn jirrizulta illi r-rikorrenti ahwa Gilbert Borg, Ian Borg u Marion Borg akkwistaw is-sehem ta' nofs (1/2) indiviz ta' Carmelo Camilleri b'titolu ta' legat; certifikat tal-mewt ta' Carmelo Camilleri fejn jirrizulta illi huwa miet fl-ewwel (1) ta' Mejju 2021, a fol. 13 tal-process, ricerki testamentarji ta' Carmelo Camilleri, a fol. 14 et seq tal-process; certifikat mahrug mill-Identita' Malta li jindika illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat **Dok. B,** a fol. 19 tal-process; rapport mhejji mill-Perit Nicholas Inguanez li gie inkarigat mir-rikorrenti sabiex jaghmel stima tal-fond in kwistjoni datat il-hmistax (15) ta' Lulju 2021, a fol. 20 et seq tal-process; kopja ta' rcevuta ta' kera datata l-hdax

(11) ta' Settembru 1987, a fol. 27 tal-process **Dok. C1** u kif ukoll kopja ta' cedola ta' depozitu ta' kera pprezentata fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar 2024, a fol. 28 tal-process **Dok. C2**;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Avukat tal-Istat** u **John Angel Tanti et.**;

11. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tletin (30) ta' Mejju 2024, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021;

12. Rat in-nota tar-rikorrenti pprezentata *seduta stante* fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru 2024[1] li biha gie pprezentat l-affidavit tar-rikorrent George Borg;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit Michael Lanfranco** a fol 42 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Lulju 2024 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-Qorti fil-wiehed u ghoxrin (21) t'Awwissu 2024;

14. Rat in-nota tal-Perit Tekniku datata t-tletin (30) ta' Settembru 2024, ipprezentata ai termini tal-verbal tas-seduta tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru 2024 li permezz taghha huwa spjega illi f'pagna sebgha (7) tar-rapport tieghu kien hemm *typing error* fil-headings tat-tabella u kkonferma illi m'hemmx bdil fil-valur lokatizzju annwali u mensili indikat u mahdum minnu u ghalhekk huwa annetta l-pagna in kwistjoni in sostituzzjoni tal-pagna originarjament inkluza fir-rapport tieghu liema pagna tinsab a fol. 63 tal-process;

15. Rat in-noti pprezentati *seduta stante* mill-intimati **John Angel Tanti et.** fil-hamsa (5) ta' Novembru 2024 li permezz taghhom gew pprezentati kopja tal-ircevuti tal-kera mid-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru 1989 sal-ewwel

[1] A fol. 61 tal-process

(1) ta' Marzu 2021 li kienet tithallas lid-defunt Carmelo Camilleri **Dok. A**[2]**;** kopja tal-ircevuti tal-kera mill-hdax (11) ta' Settembru 1987 sal-ewwel (1) ta' Marzu 2021 li kienet tithallas lir-rikorrent George Borg **Dok. B**[3] u kif ukoll l-affidavits tal-intimata Josephine Tanti **Dok. A**[4] u tal-intimat John Angel Tanti **Dok. A**[5];

16. Rat illi r-rikorrenti ma pprezentawx nota ta' sottomissjonijiet finali fiz-zmien koncess lilhom;

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata it-tlettax (13) ta' Frar 2025, a fol 140 *et seq* tal-proċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati John Angel Tanti et datata is-sitta u ghoxrin (26) ta' Frar 2025, a fol. 156 *et seq* tal-process;

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova jekk il-fond de quo huwiex garaxx jew dar u Prova ta' Titolu</u>

21. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi preliminarjament li jrid jigi stabilit jekk il-fond in kwistjoni huwiex garaxx jew dar stante illi l-kuntratt ta' akkwist jirreferi ghal garaxx filwaqt illi fid-dikjarazzjoni *causa mortis* l-istess fond gie ndikat bhala dar. Jirrizulta ampjament ippruvat mill-provi prodotti mill-partijiet illi l-fond in kwistjoni jirreferi ghal *maisonette* u l-istess gie kkonfermat kemm mill-Perit Tekniku Michael Lanfranco u kif ukoll mill-Perit Nicholas

[2] A fol. 66 et seq tal-process
[3] A fol. 96 et seq tal-process
[4] A fol. 132 et seq tal-process
[5] A fol. 136 et seq tal-process

Inguanez fir-rapport tieghu li jinsab anness mar-rikors odjern fejn dan il-fond gie deskritt bhala "*first floor duplex maisonette with airspace*"[6]. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu, infatti l-Avukat tal-Istat ma baqax jinsisti dwar din l-ewwel eccezzjonijiet preliminari u jissottometti illi "*l-ewwel eccezzjoni tieghu ghandha titqies li hija sorvolata, u dan in segwitu ghar-rapport tal-Perit Tekniku AIC Michael Lanfranco, fejn gie stabilit li l-fond de quo hija masionette mibnija fuq garaxx, u dan wiegeb il-kwezit li kellu l-esponenti meta gie biex jintavola l-eccezzjonijiet tieghu. Ghaldaqstant, l-esponenti ma hux jinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni tieghu.*"

22. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll illi r-rikorrenti għandha gġib prova ċara tat-titolu tagħha;

23. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[7]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

[6] Rapport tal-Perit Nicholas Inguanez datat l-20 ta' Lulju 2021, a fol. 21 *et seq* tal-process
[7] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

24. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[8], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[9], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

25. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[10] dwar eċċezzjoni identika għal dik in eżami:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*

[8] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[9] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[10] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.

26. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti pprezentaw il-kuntratt ta' akkwist ippubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut **Dok A1**[11] fejn jirrizulta illi r-rikorrent George Borg kien akkwista sehem ta' nofs (1/2) indiviz ta' garaxx (li sussegwentement gie kkonvertit f'maisonette) flimkien mad-defunt Carmelo Camilleri li akkwista is-sehem ta' nofs (1/2) indiviz l-iehor u kif ukoll dikjarazzjoni *causa mortis* **Dok A2**[12], illi fiha ġie ddikjarat illi r-rikorrenti l-ohra, ulied ir-rikorrent George Borg, ossija Gilbert Borg, Ian Borg u Marion Borg akkwistaw il-fond mertu tal-kawża odjerna mill-wirt ta' Carmelo Camilleri **b'titolu ta' legat**[13]. Inoltre, l-intimati John Angel Tanti u Josephine Tanti fl-affidavits taghhom, a fol. 132 *et seq* tal-process jikkonfermaw illi huma kienu bdew jikru l-fond in kwistjoni 'l fuq minn erbghin (40) sena ilu u li dejjem hallsu l-kera lir-rikorrenti;

27. Il-Qorti tinnota illi l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu[14] ma baqax jinsisti dwar din l-eccezzjoni u jissottometti illi mill-provi migjuba mir-rikorrenti jinsab sodisfatt dwar it-titolu tar-rikorrenti: *"jirrizulta li tassew kien hemm relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet l-ohra regolata mill-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta."*

---

[11] A fol. 4 *et seq* tal-process
[12] A fol. 8 *et seq* ta-process
[13] Paragrafu I tal-*causa mortis* a fol. 10 tal-process
[14] Paragrafu 12 tan-nota ta' sottomissjonijiet finali li tinsab a fol. 141 et seq tal-process

28. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi x'tip ta' proprjeta' huwa l-fond in kwistjoni, ossija maisonette residenzjali u t-titolu tar-rikorrenti fuq l-istess fond ġie sodisfaċentement pruvat, b'dana illi l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat għandhom jiġu **respinti**;

29. Madanakollu, din il-Qorti hija tal-fehma illi f'dan l-istadju jkun għaqli illi ssir osservazzjoni oħra:

30. Hekk kif ġia ngħad, ulied ir-rikorrent George Borg, cioe r-rikorrenti **Gilbert Borg, Ian Borg u Marion Borg**, akkwistaw in-nofs (1/2) indiviz ta' Carmelo Camilleri b'titolu ta' legat f'sehem indaqs bejniethom kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* datata l-wiehed u ghoxrin (21) t'April 2022[15]. Ġie ritenut illi l-legatarju, ghall-kuntrarju ta' eredi universali, ma jidħolx fiż-żarbun tad-decujus, b'dana għalhekk illi anke jekk id-decujus seta' sofra leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu, huma biss l-eredi universali illi jkollhom dritt għall-kumpens illi seta' kien dovut lilu. Infatti ngħad fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet ***Francesco Apap Bologna vs Av tal-Istat***[16]:

> *Il-personalita' ġuridika tal-mejjet titkompla fl-eredi u mhux fil-legatarju. Għalhekk dan ifisser li l-legatarju mhux is-suċċessur fit-titolu għal kwalunkwe krediti, ikunu ta' liema natura jkunu, tal-mejjet. Dan jispetta biss lill-eredi li jiret universalment u mhux partikolarment.*
>
> *Dan iwassal għall-konklużjoni, li l-akkwist ta' dritt minn suċċessuri b'titolu partikolari mingħand il-mejjet, u dan jinkludi titolu causa mortis bħal ma huwa legat, ma jagħtix dritt għall-azzjoni sa fejn jirrigwarda dak li seta' jitlob il-mejjet f'ħajtu. Il-werriet huwa r-repositarju tal-personalita' ġuridika tal-mejjet u mhux il-legatarju jew min jirċievi b'donazzjoni. Dan huwa wkoll konformi ma'*

[15] Causa mortis a fol. 8 tal-process annessa mar-rikors promotur
[16] 549/22TA, deciza fit-28 ta' Novembru 2024

*dak li rriteniet il-**Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021**.*

31. Fis-sentenza moghtija fil-kawza ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et*** deċiż fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tieghu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.*
>
> *14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju:* ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et****, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-*

liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018."

32. Jirrizulta illi Carmelo Camilleri miet fl-ewwel (1) ta' Mejju 2021 u ghalhekk ir-rikorrenti Gilbert Borg, Ian Borg u Marion Borg saru proprjetarji tas-sehem ta' nofs (1/2) indiviz tal-proprjeta' in kwistjoni fid-data tal-mewt tieghu. Il-Qorti rat illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur, irrikonoxxew illi kwalsiasi leżjoni illi saret għad-drittijiet fundamentali tagħhom, seħħet qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021[17], u cioe qabel Mejju 2021. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma illi minkejja illi ġie pruvat illi r-rikorrenti Gilbert Borg, Ian Borg u Marion Borg għandhom illum titlu fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna, huma saru proprjetarji tas-sehem tagħhom biss meta ġie promulgat l-Att XXIV tal-2021, b'dana għalhekk illi ma jistgħux jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan stante illi, hekk kif jippremettu huma stess, l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bidel is-sitwazzjoni illi sabu ruħhom fiha. Din il-Qorti tirriserva illi tidħol f'aktar dettall dwar dawn l-emendi aktar 'il quddiem f'din is-sentenza;

33. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi illi <u>**r-rikorrenti Gilbert Borg, Ian Borg u Marion Borg ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom**</u>, u dan stante illi huma akkwistaw sehemhom meta kien diġa ngħata lilhom rimedju bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Konsegwentement sejra <u>**tiċħad**</u> it-talbiet rikorrenti kollha in kwantu ġew magħmula minn dawn it-tliet rikorrenti, u sejra tkompli billi tagħmel l-indaġini tagħha fil-konfront tar-rikorrent George Borg biss.

[17] Vide para 5 tar-rikors promotur

B. L-Intimati John Angel Tanti et dejjem imxew mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi

34. L-intimati Tanti fl-affidavit pprezentat minnhom, a fol. 132 et seq tal-process jikkonfermaw illi huma dejjem imxew mad-disposizzjonijiet tal-ligi u li dejjem hallsu l-kera dovuta u pprezentaw il-kotba tal-kera mis-sena 1987 'l quddiem[18] sabiex jikkonfermaw dan;

35. Il-Qorti tirrikonoxxi illi l-intimati **John Angel Tanti et.** ma jistghux jwieġbu għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtux jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[19]:

> *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.*

[18] A fol. 65 et seq tal-process

[19] 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

36. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent George Borg per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimati **John Angel Tanti et** mhumiex sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lill-istess rikorrent.

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

37. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:

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

38. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, b'dana illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma jolqtux[20];

39. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
> *(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

40. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi

[20] Para 7 tar-risposta għar-rikors promotur

ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[21]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et***, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9), u għalhekk sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-Kap 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatxx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*[22]

41. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandu raġun l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

42. Din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** din l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat, u konsegwentement **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrent George Borg in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

43. 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-*

---

[21] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[22] Rik Nru 89/2018/1, Qorti Kostituzzjonali, 8 t'Ottubru 2020. Ara wkoll Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020; u Rik Nru 321/2021/1, ***Maria Dolores Cassar vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

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.

44. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[23]:

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

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I,

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

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).

45. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent George Borg 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.

46. 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***[24] illi,

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

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

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

47. 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 tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

48. 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;

49. 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.*[25]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[26] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

---

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

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

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***[27] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta'

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

salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[28], *"[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."*;

50. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[29], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general

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

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;

51. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel 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.

52. Ir-rikorrent George Borg kien għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitat kemm fil-*quantum* tal-kera illi seta' jitlob, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tiegħu. 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***[30]:

> *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'.*

53. 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;

54. 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-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[31] 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.*

---

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

[31] 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)

55. 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***[32]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."* [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]
>
> *Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-*

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

> *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.*

56. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti kollha flimkien jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera, a fol. 65 *et seq* tal-process, illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' €343.12[33] fis-sena. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[34];

57. In oltre, ġialadarba l-intimati John Angel Tanti et. kienu diġa jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuti bħala inkwilini, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellu r-rikorrent George Borg dwar meta kien ser jirnexxilu jieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[35] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

58. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrent tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed

---

[33] Liema kera kienet tithallas fl-ammont ta' €85.78 kull sitt xhur lir-rikorrent George Borg u lir-rikorrenti l-ohra bhala sehem id-defunt Carmelo Camilleri, skont l-ircevuti ta' kera a fol. 95 u fol.131 tal-process
[34] A fol 63 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €8,000 fis-sena.
[35] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[36]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrent baqa' marbut b'kundizzjonijiet imposti fuqu 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-rikorrent fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

59. Madanakollu, hekk kif ġia ġie aċċennat aktar 'il fuq f'din is-sentenza, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxi illi s-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. 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;

60. 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, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwista rimedju għall-ilmenti tiegħu bil-possibilta' illi jintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Jidher illi r-rikorrent George Borg u r-rikorrenti l-oħra, illi għandhom ukoll titolu fuq il-proprjeta', infatti ħadu vantaġġ minn dawn l-emendi, stante illi jirrizulta mill-affidavit ipprezentat mir-rikorrent George Borg[37] illi ġew intavolati proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 539/2022) fejn il-kera giet awmentata ghal €4,600 fis-sena;

61. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrent George Borg f'dak

[36] A fol 63 tal-proċess
[37] Paragrafu 6 tal-affidavit, a fol. 61 tal-process

illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrent qiegħed jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnu sa mill-1987[38]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrent għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

62. 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 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*

[38] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 40 tal-proċess

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.

63. 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***[39]

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

64. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrent George Borg 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

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

waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrent George Borg 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-rikorrent *qua* proprjetarju;

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

D. L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

66. Ir-rikorrent George Borg qiegħed jitlob ukoll dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jgħid:

> *(2) Kull qorti jew awtorita' oħra ġudikanti mwaqqfa b'liġi għad-deċiżjoni dwar l-eżistenza jew l-estensjoni ta' drittijiet jew obbligi ċivili għandha tkun indipendenti u imparzjali; u meta l-proċeduri għal deċiżjoni bħal dik huma mibdija minn xi persuna quddiem qorti jew awtorita' oħra ġudikanti bħal dik, il-każ għandu jiġi mogħti smigħ xieraq għeluq żmien raġonevoli.*

U mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jgħid:

Fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi tiegħu jew ta' xi akkuża kriminali kontra tiegħu, kulħadd huwa ntitolat għal smigħ imparzjali u pubbliku fi żmien raġonevoli minn tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi. [...]

67. Jidher illi hemm żewġ linji ta' ġurisprudenza tal-Qrati Maltin illi jindirizzaw allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fuq in-naħa l-waħda, ngħataw diversi sentenzi mill-Qrati nostrana illi fihom ġie deċiż illi l-fatt illi setgħet tiġi intavolata kawża Kostituzzjonali hija fiha nnifisha prova li kien hemm rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent. Hekk, per eżempju, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***[40]

Fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et, tal-11 ta' Mejju 2017, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"Id-dritt ta' smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta' access ghal Qorti, u kif inghad mill-Qorti ta' Strasbourg id-dritt ta' smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat ghandu obbligu jiggarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu. Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv, l-individwu ghandu jkollu "...a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."

[40] Rik Ġur 109/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Lulju 2022 (in ġudikat). Ara wkoll Rik Ġur 13/2015, ***Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Mejju 2021 (in ġudikat)

Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni taghha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta' zgumbrament kontra Pace Axiaq kellhom jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u ghalhekk kellha biss a disposizzjoni taghha ir-rimedju kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti ghalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficjenti biex jinghad li d-dritt ta' access ghal Qorti tar-rikorrent kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi

"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction.""

B'applikazzjoni tal-premess, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar ksur tad-dritt tagħha għal smigħ xieraq minħabba nuqqas ta' rimedju.

Il-kawża kostituzzjonali odjerna hi fiha nnifisha prova li l-rrikorrenti kellha għad-dispożizzjoni tagħhu rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

68. Hekk ukoll ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[41]:

[41] Rik Kost 49/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Toni Abela, 12 t'April 2022

Ir-rikorrenti qed isostnu l-ilment tagħhom fuq dawn l-artikoli għaliex l-liġijiet indikati minnhom kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, ma kienux jagħtuhom rimedju adegwat sabiex jadixxu lill-Qorti biex jiġi ffissat kumpens jew kera xieraq kif imiss għall-użu ta' ħwejjiġhom minn ħaddieħor (ara nota a' fol 110 sa 112).

Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Di fatti taħt il-Konvenzjoni, mentri li tal-ewwel huwa trattat taħt artikolu 6, ir-rimedju huwa konċepit taħt artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Fil-fatt din il-Qorti hija tal-fehma li huwa ravviżabbli li jkollok smiegħ xieraq għalkemm ma jingħatax rimedju. Per eżempju, dan huwa l-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li l-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti kif presjeduta ma hiex issib li azzjoni taħt dak l-artikolu ma tissodisfax il-prinċipju ta' rimedju effettiv, effikaċi, adegwat u kemm jista' jkun immedjat.

Artikolu 13 tal-Konvenzjoni jistipula li "Kull min ikollu miksura d-drittijiet u llibertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni <u>għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali…</u>" (emfażi tal-Qorti). Dan l-artikolu jidirizza lil dak l-Appart aġġudikattiv Istituzzjonali, li għandu s-setgħa li jagħti rimedju. Dak l-Appart Istituzzjonali, fil-każ tal-ordinament ġuridiku Malti, hija din il-Qorti fil-kompetenza Kostituzzjonali.

69. Mill-banda l-oħra, fuq linja oħra ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, ġie ritenut illi l-limitazzjonijiet imposti fuq il-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 jikkosistitwixxu leżjoni tad-dritt għal aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali kif sanċit mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Hekk, per eżempju, ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Scicluna et vs Avukat Ġenerali et***[42], fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta, wara illi għamlet referenza ampja għal dak illi ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali***[43], iddeċidiet kif isegwi:

> *Magħmula dawn l-osservazzjonijiet fil-każ ċitat il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandhom raġun fl-ilment tagħhom a tenur ta' din id-dispożizzjoni tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni almenu sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi l-ġodda fl-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021 li, kif ingħad, wessgħu il-poteri tal-Bord li jirregola l-Kera fl-għoti tar-rimedji lis-sidien ta' proprjeta' bħal tal-lum. Pero' sa dakinhar, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jipprovdi rimedju idoneju li jippermetti lis-sid ta' proprjeta' bħal dik odjerna li jottjeni bidliet effettivi fit-termini u l-kundizzjonijiet partikolarment tal-ammont ta' kera annwali. Konsegwentement, sa qabel ma ddaħħlu l-emendi appena msemmija tal-2021 dan l-istess Att kien qiegħed iċaħħad lir-rikorrenti minn aċċess għal Qorti jew Tribunal indipendenti u mparzjali li jista' jieħu konjizzjoni tad-drittijiet tagħhom b'mod adegwat.*

70. Fuq l-istess prinċipji kienet waslet ukoll għad-deċiżjoni tagħha preċedentement l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet

[42] Rik Kost 179/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ M Hayman, 15 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)
[43] Rik Kost 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)

***Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et*[44]**, illi ngħatat qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *23. Il-QEDB diġa kellha l-opportunita tosserva per eżempju fil-każ* ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** *deċiż fit-30 ta' Lulju 2015, li:-*
>
> > *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, 62 and Athony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, 128, 10 July 2014)".*
>
> *24. L-istess fil-każ* ***Cassar vs Malta*** *(applikazzjoni numru 50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018 intqal:-*
>
> > *"56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those*

[44] Rik Nru 14/2018, Qorti Kostituzzjonali, 6 t'Ottubru 2020

of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant - who was not in any particular need of housing (at least after 2008) - the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited - as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".

25. Skont ma xehed ir-rikorrent jitħajjar juża l-fond bħala uffiċċju (ara kontro-eżami a fol. 115). F'dan ir-rigward jidher li ma kien hemm xejn x'iżommu milli jagħmel talba quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, gia ladarba l-kirja inkwistjoni m'hijiex ta' ħanut jew ta' dar biex tintuża bħala residenza tal-kerrej.

26. Pero` għal dik li hu awment ta' kera, il-proċedura kontemplata fil-Kap. 69 ma toffri l-ebda rimedju għall-

atturi għaliex hi soġġetta għall-capping fis-sens li awment ma jistax ikun iktar minn 40% tal-kera ġusta li bih il-fond kien mikri jew seta' kien mikri qabel Awissu 1914 (Artikolu 4 tal-Kap. 69). Il-kera dovuta diġa' taqbeż dik li tkun dovuta jekk kellu jkun applikat l-Artikolu 4 tal-Kap. 69. Ma jidhirx li l-Att X tal-2009 ipprovda għall-awment ta' kera fir-rigward ta' kirjiet bħal dik tal-każ in eżami.

27. Dan ifisser li l-atturi bħala s-sidien ma jidhirx li għandhom il-mezz sabiex jirreferu l-ilment tagħhom quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jibdew jitħallsu kera deċenti meħud in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari. Fil-ktieb **Theory and Practice of the European Convention on Human Rights***, P. Van Dijk u G.J.H. van Hoof jingħad:*

> *"Furthermore the Court referred to a generally accepted legal principle according to which a claim must be capable of being submitted to a court, and which prohibits denial of justice".*

28. Fil-każ in eżami l-liġi tagħti l-jedd li titlob awment bil-proċedura kontemplata fil-Kap. 69, iżda hi rimedju ineffettiv meta tikkonsidra l-mod kif jiġi kkalkolat l-awment. L-atturi m'għandhomx mezz ieħor taħt il-liġi ordinarja sabiex f'kirja li tiġġedded ex lege jseħħ awment ta' kera mingħajr il-ħtieġa tal-volonta tal-inkwilin.

71. Meqjusa ż-żewġ linji ġurisprudenzjali kif suriferiti, din il-Qorti hija inklinata aktar lejn it-tieni teżi, u cioe, illi l-aċċess illi kien mogħti lis-sidien għall-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ma kienx rimedju effettiv, stante illi kienu imposti fuqu numru ta' limitazzjonijiet kif ġia ingħad aktar 'il fuq;

72. Filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat kien implimenta dawn il-limitazzjonijiet għal skop leġittimu, u cioe sabiex sidien ta' proprjetajiet mikrija lil terzi ma jitolbux żgumbrament u/jew awmenti fil-kirja mingħajr limitazzjoni fi żminijiet meta l-Istat kien qiegħed jagħmel dak kollu li jista' biex inaqqas il-*homelessness*, maż-żminijiet naqas il-bilanċ bejn l-iskop illi għalih kienu fis-seħħ dawn il-limitazzjonijiet u l-preġudizzju impost fuq is-sidien, b'dana illi dak illi darba kien rimedju effettiv, u cioe l-proċeduri quddiem il-Bord fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 (qabel l-Att XXIV tal-2021), ma baqa rimedju effettiv xejn, iżda ġie reż fattur illi jilledi d-dritt fondamentali ta' sid għal aċess għal tribunal illi seta' jagħtih lura l-proprjeta' tiegħu u/jew jiddeċiedi dwar awmenti ta' kera irriżorja;

73. Huwa minnu illi d-dritt għal aċċess għal Qorti ma jeskludix il-fatt illi wieħed ikun soġġett għal liġi sostantiva li tirregola jew tikkontrolla l-prezzijiet; iżda, madanakollu, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi fil-każ tal-Kap 69 u l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-liġi sostantiva kienet waslet f'punt illi saret leżiva għad-drittijiet fondamentali tas-sidien, fl-istess waqt illi l-uniku rimedju illi kien joffri l-istess Kap 69 kien rikors lejn il-Bord li Jirregola l-Kera f'ċirkostanzi partikolari b'limitazzjonijiet ristrettivi. Konsegwentement, is-sidien ta' proprjetajiet mikrija lil terzi f'kirjiet regolati mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhom l-ebda rimedju ordinarju illi seta' jiġi meqjus effettiv;

74. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tiddikjara illi **ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent George Borg kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

E. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem

75. L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi illi, *"ebda liġi ma għandha tagħmel xi disposizzjoni li tkun diskriminatorja sew fiha nnifsiha jew fl-effetti tagħha",* u li *"ħadd ma għadu jiġi trattat b'mod diskriminatorju minn xi persuna li taġixxi bis-saħħa ta' xi liġi miktuba jew fil-qadi tal-funzjonijiet ta' xi kariga pubblika jew xi awtorita' pubblika"*. Il-liġi tiddefinixxi *"diskriminatorju"* bħala *"għoti ta' trattament differenti lil persuni differenti attribwibbli għal kollox jew prinċipalment għad-deskrizzjoni tagħhom rispettiva skont ir-razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru li minħabba fihom persuni ta' deskrizzjoni waħda bħal dawn ikunu suġġetti għal inkapaċitajiet jew restrizzjonijiet li persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn ma jkunux suġġetti għalihom jew ikunu mogħtija privileġġi jew vantaġġi li ma jkunux mogħtija lil persuni ta' deskrizzjoni oħra bħal dawn."*

76. Mill-banda l-oħra, l-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid illi:

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

77. Fir-rikors promotur, ir-rikorrent George Borg isostni illi s-sitwazzjoni hija diskriminatorja ai termini ta' dawn iż-żewġ provvedimenti fil-liġi, senjatament bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995;

78. Madanakollu, ir-rikorrent imbagħad jonqos milli jressaq xi prova illi turi illi bit-tħaddim tal-liġi minnu impunjata persuni oħra fl-istess sitwazzjoni bħal tiegħu ġew trattati differenti minnu. Saħansitra lanqas jorbot l-allegat

ilment tiegħu ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi elenkati fl-Artikolu 45 jew l-Artikolu 14;

79. Konsegwentement, **<u>din il-Qorti ma tistax issib leżjoni tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

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

80. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent George Borg 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;

81. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha beda jsofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu ir-rikorrent George Borg**;

82. Ir-rikorrenti mhumiex jikkontestaw l-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Lanqas qed jiġi kontestat illi m'għandux jingħata kumpens għall-perjodu wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021[45];

83. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrent George Borg qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnu**;

84. Fl-ewwel lok jiġi mfakkar illi r-rikorrent George Borg għandu biss sehem indiviż (1/2) mill-fond mertu tal-kawża odjerna, b'dana illi l-kumpens għandu għalhekk jingħata fuq is-sehem illi jappartjeni lilu u mhux fuq il-fond fl-intier tiegħu;

[45] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 40 tal-proċess

85. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[46], 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	€ 760
1992	1996	€ 1,250
1997	2001	€ 2,234
2002	2006	€ 2,750
2007	2011	€ 4,635
2012	2016	€ 4,443
2017	2020	€ 6,948
2021		€ 8,000
	Ammont Globali	**€116,152**

86. 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***[47], 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-*

[46] Vide rapport tal-Perit Tekniku a fol 42 *et seq* tal-proċess.
[47] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, 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, ma sarux mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku u lanqas ma saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

87. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrent tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[48] illi l-kera globali, perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **€10,920.06**;

88. 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)]

89. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kkompensat r-rikorrent George Borg, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor

[48] a fol 65 *et seq* tal-proċess

parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[49]:

> *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).*

[49] 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)

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***[50] 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***[51], 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."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **<u>€10,920.06</u>**;

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€116,152</u>**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 116,152 – **30% għall-interess ġenerali** = € 81,306.40
€ 81,306.40 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 65,045.12
€ 65,045.12 - **€ 10,920.06 kera perċepita kif fuq maħdum** = € 54,125.06 x ½ = **<u>€ 27,062.53</u>**

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

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji dovuti lil Georgeg Borg fis-somma ta' **<u>sebgha u ghoxrin elf u tnejn u sittin Ewro u tlieta u hamsin centezmu (€27,062.53)</u>**;

91. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€ 6,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

92. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat, u dan fid-dawl ta' konsiderazzjonijiet magħmula fir-rigward tal-intimati John Angel Tanti et. aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

93. Fl-ewwel lok, gialadarba t-talbiet rikorrenti in kwantu magħmula minn Gilbert, Ian u Marion Borg mhumiex qiegħdin jintlaqgħu, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-istess tliet rikorrenti għandhom iħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji tagħhom;

94. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent George Borg ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu fil-maġġor parti tagħhom sopportati mill-Avukat tal-Istat;

95. Madanakollu, in vista tal-fatt illi din il-Qorti mhix ser tilqa' t-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrent George Borg għandu jbati wkoll parti mill-ispejjeż ġudizzjarji;

96. Din il-Qorti sejra għalhekk tordna illi r-rikorrent George Borg iħallas parti waħda minn sitta (1/6) tal-ispejjeż ġudizzjarji rimanenti, filwaqt illi l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ħames partijiet minn sitta (5/6) tal-istess.

Decide

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

(i) **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti in kwantu magħmula minn Gilbert, Ian u Marion Borg;

(ii) **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba rikorrenti</u>,** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati John Angel Tanti u Josephine Tanti għall-fond numru hmistax (15), Triq Santa Marija, Birkirkara u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**. Mill-kumplament tiċħad it-talba rikorrenti in kwantu ssir referenza għal leżjoni tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) **<u>Tilqa' t-tieni talba rikorrenti</u>** billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrent George Borg b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi;

(iv) **<u>Tilqa' t-tielet talba rikorrenti</u>** u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **sebgha u ghoxrin elf u tnejn u sittin Ewro u tlieta u hamsin centezmu (€27,062.53) u danni non-pekunjarji fis-somma ta' sitt elef Ewro (€6,000) <u>dovuti lir-rikorrent George Borg biss</u>** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

(v) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Tanti in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu: in kwantu għall-ispejjeż tar-rikorrenti Gilbert, Ian u Marion Borg, minnhom stess; u in kwantu għall-ispejjeż l-oħra, parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrent George Borg u ħames partijiet minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur