PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **412/2023AD**

OLAPH TERRIBILE (K.I. 838655M)

OTTILIA TERRIBILE (K.I. 709158M)

VS

1. **AVUKAT TAL-ISTAT**

2. **ANDREW CAUCHI (K.I. 810655M)**
U CETTINA CAUCHI (K.I. 648957M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja u għoxrin (25) t' April 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 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 il-hdax (11) t' Awwissu 2023, **<u>Olaph Terribile et</u>** ippremettew:

a) Illi r-rikorrenti flimkien huma proprjetarji tal-fond numru 29, Joseph, Triq is-Sultana, Rahal Gdid, liem proprjeta giet ghandhom b'eredita u dan permezz ta' testament ta' ommhom Carmen Terribile fl-atti tan-Nutar Dr Gerald Spiteri Maempel datat 5 ta' Lulju 2016. Illi dan kollu jirrizulta mill-causa mortis (hawn anness u mmarkat bhala Dok. A).

b) Illi l-proprjeta' mertu tal-kawza giet originarjament akkwistata minn Helen Ciappara nee Pace fejn permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Paul Pullicino li sar fil-25 ta' April 1973, Helen Ciappara irciviet kwantu ghan-nofs indiviz tal-imsemmi fond u permezz ta' wirt hija akkwistat in-nofs indiviz l-iehor minn testment ta' huha Joseph Pace, li miet fis- 27 ta' April 1972.

c) Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Carmelo Mangion fl-24 ta' Frar 1983, Helen Ciapparra trasferrixiet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien ta' wiehed u ghoxrin (21) sena li bdew jiddekorru mit-23 ta' Dicembru 1982 lil Andrew Cauchi (Konvenut) subenfitewtika bl-istess titolu u ghall-istess perjodu, il-fond bin-numru 29, 'Joseph', Queen Street, Rahal Gdid kif inhu sogget ghac-cens annwu u perpetwu(kuntratt ta' subenfitewsi hawn anness u mmarkat bhala Dok B). Il-koncessjoni subemfitewtika temporanja saret versu sub-cens annwu u tempornaju ta' mitt lira maltin (Lm100) li jithallsu hamsin lira (Lm50) kull sitt xhur in anticipo. It-trasferiment kien sar ghalhekk b'aspettattiva li l-fond jkun ritornat lura mal-iskadenza tac-cens.

d) Illi sussegwentament Helen Ciappara giet nieqsa fil-21 ta' Marzu 1989 u halliet erba' testmenti, wiehed fl-atti tan-Nutar Dr Eduardo Callejja Schembri tal-5 ta' Mejju 1951 u l-ohrajn fl-atti

tan-Nutar Dr Paul Pullicino ta' 7 ta' Frar 1973, 3 ta' Mejju 1973 u 6 ta' Settembru 1973, li bis-sahha taghhom, fost disposizzjonijiet ohra, innominat b'eredi taghha universali fi kwoti ugwali lit-tlett uliedha Dennis sive Dionysius, Gorgina mart George Terribile u Carmen mart Eliseo Terribile ahwa Ciappara.

e) Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel tat-30 ta' Dicembru 1996 l-imsemmi fond gie assenjat lill-omm l-esponenti u cioe Carmen Terribile (Kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok C).

f) Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, 1-aspettativa li l-fond ikun ritornat lura lir- rikorrenti u/jew l-awturi taghhom u li jaghmlu uzu mill-proprjeta taghhom, tbiddel radikalment u l-intimati Cauchi gew moghtija d-dritt li jibqghu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera u dan peress li huma kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni. Illi l-esponenti u/jew l-awturi taghhom ma kellhomx triq ohra ghajr li jaccettaw l-applikazzjoni ta' din il-ligi u l-partijiet dahlu fi ftehiem permezz ta' skrittura privata datata 10 ta' Dicembru 2003, li permezz taghha il-partijiet ftehmu illi l-inkwilini kellhom id-dritt li jibqghu jgħixu fil-fond taht titolu ta' lokazzjoni u dan skont u ai termini tal-ligi u dana bil-kera ta' Lm 200 fis-sena (kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok D). Il-partijiet qablu wkoll li l-kera ghandha tigi riveduta kull hmistax il-sena mit-23 ta' Dicembru 2003 u dan skont u ai termini ta' dak stipulat fil-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

g) Ghaldaqstant l-esponenti gew sforzati jaccettaw kera ta' Lm 200 fis-sena liema kera certament li ma tirrispettax il-valur tal-fond fis-suq. Illi r-rikorrenti lanqas ma kellhom speranza reali li jirriprendu l-pussess tal-fond lura u dan minhabba l-applikazzjoni ta' ligi diskriminatorja.

h) Illi bis-sahha tal-Att XXIV ta' 2021, l-esponenti pprezentaw rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn huma talbu awment tal-kera a tenur tal-emendi ricenti fil-ligi. Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar 1-10 ta' Mejju 2023, il-Bord ordna illi l-kera tal-fond in ezami ghandha tigi riveduta ghall-

ammont ta' 2% tal-valur tal- fond fis-suq miftuh fl-1 ta' Jannar 2021.

i) Illi nonostante, l-emendi tal-Kapitolu 158 dahlu fis-sehh f' Gunju 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021 ghaldaqstant tul dawn is-snin kollha l-esponenti u/jew l-awturi taghhom ma kellhom l-ebda rimedju qabel Gunju 2021 u kellhom jaccettaw kera irrizorja u disproporzjonata ghal tul ta' snin. Filfatt jingħad li minkejja li l-Att XXIV tal-2021 offra ragg ta' tama lis-sidien xorta wahda il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrrenti piz sproporzjonat u eccessiv ghall-medda ta' snin u dan stante li dawn l- emendi indirizzaw biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Illi oltre dan, ghandu jigi enfasizzat li minkejja l-awment fil-kera, xorta wahda r-rikorrenti ma jistghux jirriprendu l-pussess tal-fond lura.

j) Ghaldaqstant ir-rikorrenti garbu u qegħdin igarbu ksur ta' dritt fondamentali taghhom ta' dritt ta' tgawdija tal-proprjeta kif prottet mill- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali, kif ukoll ksur ta' dritt ta' smiegh xieraq stante nuqqas ta'access ghal Qorti u dan minhabba l-fatt li sa' sena 2021 ma kellhom l-ebda rimedju u ghalhekk ksur tal-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.

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

i. *Tiddikjara li minhabba ragunijiet premessi gew lezi id-drittijiet fondamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

ii. *Tiddikjara li minhabba r-ragunijiet premessi gew lezi d-dirttijiet fondamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijeit tal-Bniedem u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.*

iii. *Tillikwida danni materjali minhabba li gew lezi d-drittijiet fondamentali taghhom liema likwidazzjoni għandha tiehu konsiderazzjoni l-lezjoni gja sofferta u l-piz eccessiv li kellhom iggoru r-rikorrenti u l-awturi taghhom minhabba d-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

iv. *Tillikwida danni morali spettanti lill-esponenti minhabba tali lezjoni.*

v. *Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi.*

Bl-ispejjez.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-wiehed u ghoxrin (21) t' Awwissu 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Gimgha sebgha u ghoxrin (27) t' Ottubru 2023, 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-wiehed u tletin (31) t' Awwissu 2023, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

a) Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġ li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-'fond numru 29, Joseph, Triq is-Sultana, Rahal Gdid' jappartjeni lilhom;

b) Illi preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħhom ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

c) Illi bla ħsara għas-suespost, jeħtieġ ukoll li r-rikorrenti juru kif l-intimati Andrew Cauchi u Cettina Cauchi jirrisjedu fil-fond in mertu a tenur tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

d) Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

e) Illi bla ħsara għall-premess, ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu ikkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

f) Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;

*g) Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, lanqas ma jiksru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**. Dan qiegħed jingħad għaliex skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

Illi b'hekk ma għandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

h) Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sancit taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;

i) Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistawx jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel artikolu (1) tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

j) Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistawx jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien il-kera jistgħu jitolbu lil Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali, id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-tnejn fil-mija (2%), għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi b'żieda ma' dan u dejjem skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien il-kera jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Illi għalhekk, f'kull każ ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

k) Illi stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti ma għandhomx jintlaqgħu;

l) Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti, fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' danni u kumpens;

m)*Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens lir-rikorrenti, dan għandu jingħata biss mid-data ta' minn meta r-rikorrenti kellhom id-dritt jirċievu l-frottijiet tal-fond sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;*

n) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa.

o) Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

6. B'risposta datata l-hmistax (15) ta' Settembru 2023, l-intimati **Andrew Cauchi et.** ecceppew:

a) Illi l-intimati Andrew u Cettina konjugi Cauchi kienu jhallsu l-kera ta' €466 fis-sena, u llum jhallsu €3,374 fis-sena ghall-fond 29, Joseph, Triq is-Sultana, Rahal Gdid b'mod gust u legali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tahom protezzjoni, peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.
b) Illi l-fond ma jistax jigi moghti lura battal lir-rikorrenti.
c) Illi l-intimati ma vjolaw l-ebda drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' 29, Joseph, Triq is-Sultana, Rahal Gdid stante illi huma ottemporaw ruhom mall-ligi vigenti tul is-snin b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979.

7. Waqt is-seduta tad-disgha (9) ta' Frar 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 2018. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit David Pace, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-hdax (11) ta' Marzu 2024 u debitament maħluf fir-registru tal-Qorti fl-erbatax (14) ta' Marzu 2024[1]. Sussegwentement fuq talba tal-intimat Avukat tal-Istat, maghmula waqt is-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2024, saru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku David Pace permezz ta' nota li giet pprezentata fit-tnejn (2) ta' Mejju 2024[2] liema domandi gew risposti mill-Perit Tekniku permezz ta' nota datata l-wiehed u ghoxrin (21) ta' Gunju 2024.[3] Il-Perit Tekniku xehed ukoll in eskussjoni waqt is-seduta tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2024[4] limitatament fir-rigward tal-potenzjal tal-fond.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Olaph Terribile et** u d-dokumenti annessi miegħu, ossija dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunta Carmen Terribile, omm ir-rikorrenti, datata it-tletin (30) ta' Novembru 2021 fl-atti tan-Nutar Graziella Abela Gatt **Dok. A[5];** kuntratt ta' koncessjoni subemfitewsi temporanja datat l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Frar 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion **Dok. B[6];** kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel datat it-tletin (30) ta' Dicembru 1996 **Dok. C[7]** fejn jirrizulta illi l-fond in kwistjoni gie assenjat lill-omm ir-rikorrenti Carmen Terribile**;** skrittura privata bejn omm ir-rikorrenti Carmen Terribile u l-intimati Andrew Cauchi et. datata l-ghaxra (10) ta' Dicembru 2003 **Dok. D[8]** fejn it-titolu ta' subenfitewsi temporanju gie kkonvertit ghal wiehed ta' lokazzjoni.

[1] Rapport li jinsab a fol. 124 et. seq tal-process
[2] A fol. 133 tal-process
[3] A fol. 135 tal-process
[4] Traskrizzjoni a fol. 137 et. seq tal-process
[5] A fol. 5 et seq tal-process
[6] A fol. 14 et. seq tal-process
[7] A fol. 17 et seq tal-process
[8] A fol. 29 et. seq tal-process

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** u tal-intimati **Andrew Cauchi et.**;

11. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tad-disgha (9) ta' Frar 2024[9], fejn inħatar il-Perit David Pace 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 2018;

12. Rat in-nota pprezentata mir-rikorrenti **Olaph Terribile et.** waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2024 li permezz taghha pprezentaw kopja legali tas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ghaxra (10) ta' Mejju 2023 fil-kawza fl-ismijiet "Olaph John Terribile et. vs Andrew Cauchi et." (Rikors Numru 559/2022LC) li tinsab a fol. 49 et. seq tal-process;

13. Semghet ix-xhieda tal-intimata Cettina Cauchi waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2024[10] fejn hija pprezentat kopja tal-ircevuti tal-kera **Dok. CC1** li jinsabu a fol. 60 et. seq tal-process u kif ukoll semghet ix-xhieda moghtija minnha in kontro-ezami waqt is-seduta tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2024[11];

14. Semghet ix-xhieda tar-rikorrent **Olaph Terribile** waqt is-seduta tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2024[12];

15. Rat in-nota pprezentata mir-rikorrent **Olaph Terribile** waqt is-seduta tal-ghaxra (10) t'Ottubru 2024 li permezz taghha gie pprezentat rapport rigwardanti l-provenjenza tal-fond in kwistjoni mhejji mill-Avukat Andreas Anastasi datat t-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru 2024 li jinsab a fol. 150 et. seq tal-process flimkien mal-kuntratti u ricerki annessi li jinsabu immarkati minn **Dok.A** sa **Dok. O**;

[9] A fol. 43 tal-process
[10] Traskrizzjoni a fol. 59 et. seq tal-process
[11] Traskrizzjoni a fol. 143 et. seq tal-process
[12] Traskrizzjoni a fol. 140 et. seq tal-process

16. Rat ir-rapport tal-**Perit David Pace** a fol 124 et seq tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-hdax (11) ta' Marzu 2024 u debitament mahluf fl-erbatax (14) ta' Marzu 2024;

17. Rat in-nota pprezentata mill-Avukat tal-Istat datata t-tnejn (2) ta' Mejju 2024 bid-domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku[13];

18. Rat ir-risposta tal-Perit Tekniku ghad-domandi in esklussjoni tal-Avukat tal-Istat pprezentata fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Gunju 2024[14];

19. Semghet ix-xhieda tal-Perit Tekniku David Pace waqt is-seduta tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2024[15];

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti Olaph Terribile et, datata t-tlettax (13) ta' Jannar 2025, a fol 667 *et seq* tal-process;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata t-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu 2025, a fol 681 *et seq* tal-proċess;

22. Rat illi l-intimati Andrew Cauchi et. ma pprezentawx nota ta' sottomissjonijiet fiz-zmien koncess lilhom;

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

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

[13] A fol. 133 et. seq tal-process
[14] A fol. 135 tal-process
[15] A fol 137 *et seq* tal-proċess

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova ta' Titolu u l-Liġi Applikabbli</u>

25. L-Avukat tal-Istat jibda billi jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jgibu prova ċara tat-titolu tagħhom u illi għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. 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***[16]:

> *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.*

27. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[17], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[18], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*

[16] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[17] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[18] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

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.

28. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[19]:

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.

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.

[19] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

29. Din il-Qorti rat d-dokumenti annessi mar-rikors ossija **Dok. A sa Dok. D**[20] u kif ukoll n-nota pprezentata mir-rikorrenti waqt is-seduta tal-ghaxra (10) t'Ottubru 2024 li permezz taghha gie pprezentat rapport dettaljat mhejji mill-Avukat Andreas Anastasi flimkien mal-annessi dokumenti voluminuzi li jinkludu ricerki testamentarji, kuntratti, dikjarazzjonijiet *causa mortis* u certifikati tal-mewt li jinsabu a fol. 150 *et. seq* tal-process u fejn jirrizulta illi l-fond bin-numru disgha u ghoxrin (29), bl-isem "Joseph", fi Triq is-Sultana, Rahal Gdid kien gie mibni fuq ghalqa li kienet giet akkwistata originarjament minn Giuseppe Pace u martu Concetta Pace b'titolu ta' emfitewsi perpetwa b'kuntratt datat l-erbatax (14) ta' Lulju 1951 **Dok. A**[21]**.** L-imsemmija Concetta Pace li mietet intestata fl-erbatax (14) ta' Gunju 1956 **Dok. 1 sa Dok. 3**[22] wiritha binha John Pace li sussegwentement biegh is-sehem ta' nofs (1/2) indiviz tal-imsemmi fond lil zijtu Elena Ciappara nee' Pace **Dok. E**[23]**.** Meta miet Giuseppe Pace fis-sitta u ghoxrin (26) t'April 1972 huwa halla lill-ohtu Elena Ciappara nee' Pace bhala l-eredi universali tieghu biex b'hekk hija saret proprjetarja tal-fond intier **Dok. B1** sa **Dok. B4**[24]. Sussegwentement l-imsemmija Elena Ciappara li mietet fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu 1989 istitwiet bhala eredi universali taghha lit-tlett uliedha, fosthom Carmen Terribile, ossija omm ir-rikorrenti, Dionisio Ciappara u Giorgina Terribile. Bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni datat it-tletin (30) ta' Dicembru 1996 **Dok. C**[25] ippubblikat fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel il-fond meritu ta' din il-kawza gie assenjat lill-omm ir-rikorrenti Carmen Terribile.

30. Mir-ricerki testamentarji ezebiti mir-rikorrenti ghalhekk jirrizulta s-segwenti:

    1. Sas-sena 1996 – il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-omm ir-rikorrenti Carmen Terribile u liz-zewgt hutha l-ohra Dionisio u Giorgina, ahwa Ciappara fi kwoti indaqs bejniethom;

---

[20] Li jinsabu a fol. 5 *et. seq* tal-process
[21] Li jinsab a fol. 154 et seq tal-process
[22] Li jinsabu a fol. 421 et seq tal-process
[23] Kuntratt a fol. 424 tal-process datat il-25 t'April 1973
[24] A fol. 160 et. seq tal-process
[25] A fol. 17 tal-process

2. Wara Dicembru 1996 – il-fond in kwistjoni gie esklussivament proprjeta’ ta’ omm ir-rikorrenti in forza ta’ kuntratt ta’ divizjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat il-wiehed u tletin (31) ta’ Dicembru 1996;
3. L-imsemmija Carmen Terribile li mietet fl-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Jannar 2021 nnominat lill-zewgha Eliseo Terribile bhala l-eredi universali taghha;
4. Finalment Eliseo Terribile, missier ir-rikorrenti Olaph u Ottilia, ahwa Terribile, li miet fil-hamsa u ghoxrin (25) ta’ Jannar 2022 **Dok. H4**[26] istitwixxa lill-uliedu bhala l-eredi universali tieghu u dan b’testment ippubblikat fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel **Dok. H3**[27]**.**

31. Din il-Qorti taqbel ghalhekk mal-argument tal-Avukat tal-Istat fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu illi sehem ir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni qabel Dicembru 1996 u cjoe’ qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt ta’ divizjoni bejn l-ahwa Terribile fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, omm ir-rikorrenti kellha sehem ta’ terz (1/3) indiviz biss u kien biss wara dakinhar illi hija saret proprjetarja assoluta tal-fond in kwistjoni.

32. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f’din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom. Fid-deċiżjoni **Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et**.[28] inghad illi :

> *il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta’ dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta’ missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li*

[26] A fol.491 tal-process
[27] A fol. 485 et seq tal-process
[28] P.A. Sede Kostituzzjonali deciza fl-4 ta’ Mejju 2022

> *huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-*proprjeta` kien missierhom.

33. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni **Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** [29]:

> ***Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret.*** *Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.*

34. Applikat dan l-insenjament fil-kaz in ezami jinghad illi r-rikorrenti Olaph u Ottilia, ahwa Terribile bhala eredi universali ta' missierhom Eliseo Teribile ghandhom interess guridiku jippromwovu din il-kawza u ghandhom dritt li jitolbu kumpens ghal telf pekunarju.

35. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat.

[29] Deciza fil-25 ta' Jannar 2023

36. Għaldaqstant din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

B. L-Intimati dejjem imxew mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi

37. L-intimati Andrew Cauchi et. fir-risposta taghhom jiddikjaraw illi huma dejjem hallsu il-kera skond il-ligi u li ghalhekk ma jaħtu ghall-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem tas-sidien;

38. Il-Qorti tirrikonoxxi illi l-intimati Andrew Cauchi 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***[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.*

[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

39. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, **l-intimati Andrew Cauchi et. mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens**, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

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

40. 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:*
>
> *[...]*

41. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta', fil-parametri ta' dak permessibbli taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, b'dana għalhekk illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158

tal-Liġijiet ta' Malta ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

42. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***Flavia Borg Bonaci et vs Avukat Ġenerali***[31], illi wkoll kienet tirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158:

> *Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta għalkemm lir-rikorrent ma tneħħilux kull dritt tiegħu bħala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta', għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta' tagħhom.*
>
> *F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk –*
>
> > *"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat (art. 37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li:-*
> >
> > *"...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 obligatorju ... ..."*

[31] Rik Nru 62/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 13 ta' Jannar 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta' "ta' kull xorta" mobbli u immobbli.

39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de facto, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt illi hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-proprjeta' tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-artikolu 5 tal-Kap 15 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

43. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[32], illi, għalkemm ma kinitx sentenza illi tirrigwarda l-

[32] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

Artikolu 5 tal-Kap 158, xorta waħda ġew elenkati fiha prinċipji illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

> *Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet* ***Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*
>
> > *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*
>
> *17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.*

44. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom (u għad għandhom) fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-inkwilini Cauchi bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

45. Tenut kont tal-premess, **__din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta__**.

D. __L-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea__

46. Ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan stante illi ma kellhomx aċċess għal ebda qorti li setgħet tawtorizza lilhom jew lill-antekawża taghhom jieħdu pussess lura ta' ħwejjiġhom jew tagħtihom kumpens xieraq;

47. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea japplika fid-determinazzjoni tad-drittijiet ċivili u tal-obbligi li ma jiċċentrax fil-każ de quo, stante illi r-rikorrenti ma jilmentawx illi ġew vjolati l-prinċipji ta' ġustizzja naturali u/jew ħtiġijiet proċedurali, u lanqas jilmentaw li ġie miksur id-dritt tiegħu għal aċċess tal-qrati;

48. Fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *17. Tassew illi l-jedd ta' aċċess għal qorti bħala fergħa tal-jedd għal smigħ xieraq ma jagħtix jedd illi l-qorti tapplika liġi sostantiva favorevoli għal min jidher*

quddiemha, għax wara kollox liġi favorevoli għal parti tkun sfavorevoli għall-parti l-oħra. Madankollu, jekk is-sid għandu jedd għal dħul fuq il-proprjeta' tiegħu li jkun għall-inqas paragonabbli ma' dak li jagħti s-suq ħieles, meqjus ukoll il-fattur soċjali, ikun inutli li għandu jedd li jadixxi qorti li ma għandhiex setgħa tagħtih ir-rimedju li jeħtieġ. Fil-każ tal-lum, għalkemm, kif rajna, jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn is-sid jista' jingħata mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' rimedju xieraq, dawk iċ-ċirkostanzi huma x'aktarx eċċezzjonali u ma jistax għalhekk jingħad illi s-sid għandu garantit aċċess għal tribunal li sejjer jagħtih rimedju sħiħ u biżżejjed;[33]

49. Fid-dawl anke ta' dak illi ġie rilevat aktar 'il fuq, din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid ma' dan l-insenjament, u qiegħda taddottah u tagħmlu tagħha;

50. Konsegwentement għalhekk din il-Qorti **<u>qed issib ukoll leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

D. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

51. 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.

[33] Ara wkoll Rik Nru 600/2021/1, ***Carmelo Azzopardi noe et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju 2023

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.

52. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza **Bradshaw and Others v. Malta**[34]:

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

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

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

53. 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.

54. 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**[35] illi,

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

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-

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

Att XXVII tal-2018, u l-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

55. 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 qeghdin jilmentaw ir-rikorrenti 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;

56. 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;

57. 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.*[36]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet **James and Others v. The United Kingdom**[37] 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*

---

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et**[38] 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' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la

[38] 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)

> *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**[39], *"[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.";*

58. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[40], 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 interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

---

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

59. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu (u għadhom) proprjetarji tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, iżda per konsegwenza tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 5 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, ir-rikorrenti ma kellhomx kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Dan aktar u aktar meta jiġi kkunsidrat il-fatt illi l-fond kien diġa mikri meta ġie akkwistat mir-rikorrenti, b'dana illi l-kirja ma kinitx għalhekk waħda skont kundizzjonijiet illi stabbilixxew huma. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma kienu proprjetarji u evenwtalment użufruttwarji;

60. Inoltre, minkejja illi huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, liema Att kellu effett fuq il-kirja in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[41]:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*

[41] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'*

61. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[42], fejn ġie ritenut 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.

62. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

[42] 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)

63. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **<u>sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

E. <u>Ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158</u>

64. Fl-ghaxar (10) paragrafu tar-risposta ulterjuri tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, ir-rikorrenti akkwistaw il-possibilita' illi jitolbu reviżjoni fl-ammont ta' kera u/jew il-possibilita' illi jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

65. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

66. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-***

Prim Ministru et[43]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi*

[43] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar

2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

67. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[44], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

68. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa minn Awwissu 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimati Cauchi;

69. Il-Qorti rat illi r-rikorrenti istitwew proċeduri fis-sena 2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema proċeduri ġew terminati fl-2023. Naturalment, iżda, il-fatt illi r-rikorrenti għażlu illi jirrikorru għal din il-via fl-2022, ma jfissirx illi ma ngħatax lilhom rimedju sa mill-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 sabiex jitolbu żieda fl-ammont ta' kera illi kien qed jitħallas, liema rimedju r-rikorrenti kienu fil-liberta' kollha illi jipprevalixxu ruħhom minnu;

[44] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

70. Għaldaqstant, din il-Qorti **<u>taqbel mal-Avukat tal-Istat illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrenti l-possibilta' illi jitolbu reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta', kif ukoll il-possibilta' li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom</u>**;

71. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel Awwissu 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi minn Awwissu 2018 u, sussegwentement, 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 ġiet introdotta l-istess proċedura;

72. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[45], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.*

[45] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

73. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[46], f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

> *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 kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

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

74. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti eventwalment akkwistaw diversi rimedji, din il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi r-rikorrenti ġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom għal deċenni sħaħ, b'dana għalhekk illi r-rimedji lilhom mogħtija kienu każ ta' *too little too late*, stante illi qabel Awwissu 2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

75. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi minn Awwissu 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel Awwissu 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa minn Awwissu 2018**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament s'Awwissu 2018**.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

76. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 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;

77. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdew jsofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ir-rikorrenti**;

78. Ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-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[47];

79. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond bħala eredi universali tal-genituri taghhom. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, inter alia, fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[48], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[49], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[50], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[51], ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[52] *u* ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[53], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-genituri taghhom, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

80. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, mhux sejjer jingħata kumpens **minn Awwissu 2018 'il quddiem**;

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

82. Hekk kif spjegat aktar 'l fuq sehem omm ir-rikorrenti Carmen Terribile, qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fil-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru 1996, kien ta' terz (1/3) indiviz. Hija ghalhekk saret proprjetarja assoluta fis-sena 1997.

---

47 Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 43 tal-proċess
48 Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
49 Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
50 Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
51 Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
52 Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
53 Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

83. Skont il-**Perit Tekniku David Pace**[54], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2018 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 1,076 – sehem ta' terz indiviz jammonta ghal €358.66[55]
1992	1996	€ 1,772 – sehem ta' terz indiviz jammonta ghal €590.66
1997	2001	€ 3,168
2002	2006	€ 3,748
2007	2011	€ 6,260
2012	2016	€ 6,930
2017		€ 9,600
2018		€ 10,250
	Ammont Globali	**€125,126.60**

84. 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***[56], qalet illi:

[54] Vide rapport tal-Perit Tekniku a fol 124 *et seq* tal-proċess.
[55] Omm ir-rikorrenti kellha sehem ta' terz indiviz flimkien ma' hutha sa' Dicembru 1996.
[56] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

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

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

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, 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, saru mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku. Ma saret l-ebda talba ghall-hatra ta' periti perizzjuri u ghalhekk din il-Qorti, wara illi rat il-

kontenut tar-Rapporti tal-Perit Tekniku u kif ukoll ir-risposti ghad-domandi maghmula lilu in eskussjoni u wara li semghet ix-xhieda moghtija mill-istess Perit Tekniku waqt is-seduta tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2024 tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

85. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, mill-ircevuti tal-kera, **Dok. CC1** a fol. 60 *et. seq* tal-process[57] li gew ezebiti mill-intimati Cauchi l-inkwilini kienu hallsu lir-rikorrenti u lill-aventi kawza taghhom is-somma ta' **€9,284.58**.

86. 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*

[57] Mis-sena 1987 sas-sena 1995 – cens fl-ammont annwali ta' €66.64 (1/3 kien jigi ppercepit mir-rikorrenti); mis-sena 1996 sas-sena 2003 – cens fl-ammont annwali ta' €232.94 u mis-sena 2004 sas-sena 2018 kera fl-ammont ta' €465.88.

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)]

87. F'dak illi jirrigwarda l-quantum tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi kkompensata 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***[58]:

> *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*

[58] 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)

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).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"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."*;

88. 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>€9,284.58</u>**;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€125,126.60</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 125,126.60 – **30% għall-interess ġenerali** = € 87,588.62
€ 87,588.62 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 70,070.89
€ 70,070.89 – €**9,284.58 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€60,786.31</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sittin elf, seba' mija u sitta u tmenin Ewro u wiehed u tletin ċenteżmu (€<u>60,786.31</u>);**

89. 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 u li danni non-pekunjarji ma jintirtux;

90. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet gia spjegati aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

G. Spejjeż Ġudizzjarji

91. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kienux 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

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

i. **Tilqa'** l-ewwel talba rikorrenti, billi tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrol tad-Djar ossia l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Andrew Cauchi et għall-fond numru disgha u ghoxrin (29), bl-isem "Joseph", fi Triq is-Sultana, Rahal Gdid bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018**;

ii. **Tilqa'** t-tieni talba rikorrenti, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrol tad-

Djar ossia l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Andrew Cauchi et għall-fond numru disgha u ghoxrin (29), bl-isem "Joseph", fi Triq is-Sultana, Rahal Gdid bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta **limitatament sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018**;

iii. **Tilqa'** it-tielet u r-raba' talba rikorrenti u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **sittin elf, seba' mija u sitta u tmenin Ewro u wiehed u tletin ċenteżmu (€60,786.31)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000);**

iv. **Tilqa'** l-hames talba rikorrenti 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. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur