# PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
# (SEDE KOSTITUZZJONALI)

**IMĦALLEF**
**ONOR. ROBERT G. MANGION**

**SEDUTA TAT-30 TA' MARZU 2022**

**Kawża Numru: 3K**

**Rik. Kost. 235/2019 RGM**

**Victor Grech (K.I. 0694641M)**
**u b'digriet tat-30 ta' Settembru 2021, stante l-mewt**
**ta' Victor Grech fil-mori tal-kawża, l-ġudizzju ġie trasfuż**
**f'isem martu Anne Grech (K.I. 439242M)**

**vs.**

**Avukat Ġenerali illum l-Avukat tal-Istat**
**Carmelo Mizzi (K.I. 161445M)**
**Rafela Mizzi (K.I. 493251M)**

**Il-Qorti:**

Rat ir-**rikors kostituzzjonali ta' Victor Grech** ippreżentat fil-5 ta' Diċembru, 2019 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

**1.** Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-fond **17, Triq tal-Katidral, Sliema,** illi huwa akkwista per forza ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Settembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, illi kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument A**".

**2.** Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Carmelo u Rafela Mizzi u l-antekawza minnhom ossia l-ġenituri mejtin ta' Carmelo Mizzi, Emanuel u Doris Mizzi, ghal dawn l-ahhar circa sebghin sena bil-kera llum ta' **€209.00c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

**3.** Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif ser jirrizulta matul it-trattazjoni tal-kawza.

**4.** Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimati Mizzi qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

**5.** Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghux qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

**6.** Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

**7.** Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini Mizzi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx

bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

**8.** Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

**9.** Illi r-rikorrenti m'ghandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax jzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

**10.** Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

**11.** Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida**

**Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

**12.** Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).

**13.** Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

**14.** Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 2005.

**15.** Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

**16.** Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato**

**Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.

**17.** Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bilmezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza **"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006**, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.**

**18.** Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019** fejn il-kumpens likwidat favur tar-rikorrenti u pagabbli unikament mill-Avukat Generali kien dak ta' €35,000.

**19.** Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

**20.** Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Mizzi mill-fond de quo.

**GHALDAQSTANT** ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

**(I)** Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Carmelo u Rafela Mizzi ghall-fond 17, Triq tal-Katidral, Tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess

Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz l-izgumbrament tal-intimati Mizzi mill-fond de quo.

**(II)** Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

**(III)** Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

**(IV)** Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ta' Carmelo Mizzi u ta' Rafela Mizzi** ippreżentata fis-7 ta' Frar, 2020 li permezz tagħha għar-raġunijiet hemm mogħtija qed jopponu għat-talbiet tar-rikorrenti.

Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-13 ta' Frar, 2020 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponi għat-talbiet tar-rikorrenti.

Rat il-provi li tressqu;

Rat illi fl-20 ta' Frar 2020 il-Qorti nominat lil Perit Tekniku Godwin Abela sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 17, Triq il-Katridral, tas-Sliema mill-1987 sal-2019 f'intervalli ta' ħames snin;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku ppreżentat fil-11 t'Awwissu 2020 u maħluf fis-16 ta' Novembru 2020[1];

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-30 ta' Ġunju 2021[2];

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għal mistoqsijiet in eskussjoni ippreżentati fil-5 ta' Lulju 2021[3];

Rat illi stante l-mewt tar-rikorrent Victor Grech, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem martu Anne Grech bis-saħħa ta' digriet tat-30 ta' Settembru 2021;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-8 t'Ottubru 2021[4], in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-2 ta' Frar 2022[5], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Mizzi ippreżentata wkoll fit-2 ta' Frar 2022[6];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat,

**L-Azzjoni tar-Rikorrenti.**

Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond 17, Triq tal-Katidral, tas-Sliema u dan bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni li sar fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin fit-28 ta' Settembru 1988. Il-fond ddevolva mill-wirt ta' missieru, Vincent Grech li miet fis-7 ta' Diċembru 1986 u parti mill-wirt ta' zitu Erminia Abdilla li mietet fis-7 ta' Frar 1976.

[1] Paġna 41 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 53 tal-proċess.
[3] Paġna 56 tal-proċess.
[4] Paġna 71 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 84 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 97 et seq tal-proċess.

Il-fond kien oriġinarjament mikri lill-missier l-intimat Carmelo Mizzi u wara l-mewt tiegħu l-kirja għaddiet għand l-intimat Mizzi u martu. Skont ir-rikorrent, il-kirja mħallsa lilu għal fond de quo kienet ta' Lm30 fis-sena[7]. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera żdiedet għal €185 u baqgħet togħla kull tlett snin sabiex fis-sena 2019, meta ġiet intavolata l-azzjoni, l-intimati Mizzi kienu jħallsu l-kirja ta' €209.

Ikkunsidrat;

**Prova tal-kirja**

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li għandha tinġib prova tal-kirja. Mingħajr delungar żejjed fuq dan il-punt, jidher ferm ċar li l-fond 17, Triq tal-Katidral, tas-Sliema huwa mikri. Huma l-istess intimati Mizzi li jikkonfermaw fir-risposta tagħhom li l-kirja oriġinarjament kienet ingħatat lill-ġenituri ta' Carmelo Mizzi u li wara l-mewt ta' missieru, il-fond għadda għand l-intimat Mizzi. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat;

**Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**

**Eċċezzjoni Rationae Temporis**

Fl-ewwel talba tiegħu r-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti issib fost oħrajn leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Qabel tgħaddi sabiex tikkonsidra jekk it-tħaddim tal-Kapitolu 69 jilledix *o meno* d-dritt tar-rikorrent kif protett taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti sejra tikkunsidra l-eċċezzjoni tlieta tal-Avukat tal-Istat u ċioe l-eċċezzjoni ta' *rationae temporis* u ser tistħarreġ dak li jipprovdi l-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

[7] Paġna 27 tal-proċess.

L-**Artikolu 47 (9)** tal-Kostituzzjoni jipprovdi s-segwenti:

> "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 deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) 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-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

In tema legali ssir referenza għal sentenza mogħtija riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (Rik Kost 14/2000) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ikkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Qorti Kostituzzjonali fl-imsemmija sentenza ikkwotat minn sentenza oħra tagħha fl-ismijiet **Charles Bonello vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020 fejn kienet osservat li

> "i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. “Il-Kap. 69 kien emendat b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. “L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, “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 deskritt f’dan is-subartikolu).....”. It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta’ liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. “Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b’liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni”.[8]

Applikata l-ġurisprudenza rilevanti għall-eċċezzjoni ta’ *rationae temporis* – ġurisprudenza li din il-Qorti tagħmel tagħha mingħajr riżerva – sejra tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 huma protetti bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanżata mir-rikorrent pretensjoni ta’ vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għaldaqstant l-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għall-vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni qiegħda tkun respinta.

Ikkunsidrat

**Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja**

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

---

[8] Ara wkoll **Simone Galea et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 92/2019) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim’Awla (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta’ Ġunju 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** (Rik Kost 119/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 t’April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 64/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t’Ottubru 2021.

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-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 tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

Ir-rikorrent isostni li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħduh mid-dritt tiegħu għat-tgawdija tal-possediment tal-proprjeta kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropeja għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

*"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should*

*therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[9]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.*"

[9] **Hutten-Czapska v. Poland** (Appl. Nru. 35014/97) deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006.

Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali[10], b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqis li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qiegħed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ma jkunx lesiv tad-dritt fundamentali tas-sid, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent*

[10] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi ġurisprudenza oħra kwotata.

*received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[11]

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, hemm d-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Godwin Abela u dak li effettivament jitħallas. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 69 kif kienu viġenti fl-10 ta' Marzu 2020 u tal-Kapitolu 16 – ir-rikorrent qua sid ġar –piż eċċessiv.

Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

"(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-

[11] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll **Zammit and Attard Cassar v. Malta,** Appl. Nru. 1046/12, deċiża 30 ta' Lulju 2015.

inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni 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 partikolu 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-propjetarju 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.*"[12]

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-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku.

In oltre b'referenza għall-osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-Att XXIV tal-2021, is-sidien jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur

---

[12] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

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 joqgħodu fil-fond proprjetà 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.

Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma nżammitx fil-konfront tar-rikorrent konsegwentement fiż-żmien rilevanti ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu għall-protezzjoni kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

**L-ewwel talba tar-rikorrent għalhekk timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.**

Ikkunsidrat;

**Allegat leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni**

Fl-ewwel talba r-rikorrent qiegħed jitlob ukoll lil din il-Qorti tiddikjara li ġie leż il-jedd tiegħu kif sanċit taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Għal kull buon fini l-Qorti tosserva wkoll li fil-premessa numru ħmistax tar-rikors promotur huwa jagħmel referenza għall-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni liema artikolu pero ma jirrifigurax fit-talbiet, u għalhekk il-Qorti sejra tillimita l-osservazzjonijiet tagħha għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni** jipprovdi li

> "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, proprjetà, twelid jew *status* ieħor."

Diskriminazzjoni kemm taħt il-Konvenzjoni għandha tinftiehem bħala trattament differenti lill-persuni li huma f'sitwazzjoni simili mingħajr ġustifikazzjoni valida u oġġettiva.[13] 'Sitwazzjoni simili' ma jfissirx li s-sitwazzjoni hija identika imma għandha tkun relattivament simili. *A contrario sensu* għalhekk ma jkunx hemm diskriminazzjoni jekk is-sitwazzjoni ma tkunx waħda simili.[14]

---

[13] **D. H. and Others v. the Czech Republic** (Appl. Nru 57325/00) deċiża fit-13 ta' Novembru 2007, para 175: "*The Court has established in its case-law that discrimination means treating differently, without an objective and reasonable justification, persons in relevantly similar situations*". Ara wkoll: **Okpisz v. Germany** (Appl. Nru 59140/00) deċiża fil-25 ta' Ottubru 2005, para 33; **Sejdic and Finci v. Bosnia and Herzegovina** (Appl. Nru 27996/06) deċiża fit-22 ta' Diċembru 2009, para 42.

[14] Ara **Clift v. the United Kingdom** (Appl. Nru 7205/07) deċiża fit-13 ta' Lulju 2010, para 66: "*The Court has established in its case-law that in order for an issue to arise under Article 14 there must be a difference in the*

ll-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Settembru 1995 fil-kawża fl-ismijiet **Spadea and Scalabrino v. Italy** osservat li "*Article 14 will be breached where, without objective and reasonable justificat on, persons in "relevantly" similar situations are treated differently. For a claim of violation of this Article to succeed, it has therefore to be established, inter alia, that the situation of the alleged victim can be considered similar to that of persons who have been better treated*" (sottolinear ta' din il-Qorti). Magħdud ma' dan, min jallega diskriminazzjoni jrid ikun f'pożizzjoni li jqabbel lilu nnifsu ma' ħaddieħor fl-istess ċirkostanzi (*in pari condizione*).

Fil-każ in eżami, ir-rikorrent ma ġab ebda prova li turi li xi individwu jew individwi fl-istess sitwazzjoni tiegħu ġew trattati b'mod differenti u lanqas indika xi motiv formanti l-bażi tad-diskriminazzjoni. Għall-kuntrarju, jidher li s-sidien ta' proprjetajiet li jaqgħu fil-faxxa ta' protezzjoni li l-liġi kienet tagħti lill-inkwilini, ilkoll ġew affettwati bl-istess restrizzjonijiet u dispożizzjonijiet tal-liġi f'dan ir-rigward, u dawn ilkoll ġew trattati u milquta bl-istess mod. Bl-ebda mod ma ġie ppruvat li r-rikorrent qiegħed jiġi ttrattat b'mod differenti ai termini tad-dispożizzjonijiet konvenzjonali relattivi u lanqas biss tressqu sottomissjonijiet fir-rigward, għalhekk din il-lanjanza tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda.

**Rimedju: Kumpens**

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huwa għandhu jingħata rimedju xieraq.

---

*treatment of persons in analogous, or relevantly similar, situations (D.H. and Others v. the Czech Republic [GC], no. 57325/00, § 175, ECHR 2007; Burden, cited above, § 60; and Carson, cited above, § 61). The Court notes that the requirement to demonstrate an "analogous position" does not require that the comparator groups be identical. The fact that the applicant's situation is not fully analogous to that of shorter-term or life prisoners and that there are differences between the various groups does not preclude the application of Article 14 (see, mutatis mutandis, Petrov v. Bulgaria, no. 15197/02, § 53, 22 May 2008). The applicant must demonstrate that, having regard to the particular nature of his complaint, he was in a relevantly similar situation to others treated differently."*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement[15] adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża **Cauchi v. Malta** (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

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

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

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

---

[15] Ara **Joseph Tabone et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 202/2019), **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019), **Maria Dolores Attard pro et noe vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 7/2018) u **Martha Grixti et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 124/2018) ilkoll deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju 2021. Dawn il-linji gwida ġew ukoll applikati mill-Qorti Kostituzzjoni fi proċeduri bħal dik in konsiderazzjoni fosthom **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża fis-26 ta' Mejju 2021; **Benjamin Testa et vs. L-Awtorità tad-Djar et** (Rik Kost 68/2018) deċiża fit-30 ta' Ġunju 2021.

L-istess sentenza tkompli tgħid li

> "*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*"

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jidher li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati lokali u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et** (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

> "Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."

Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u

c. bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Il-Qorti ħatret lil Perit Godwin Abela sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1987 sa 2019 u ċioe sas-sena li giet intavolata l-azzjoni. Għalkemm f'deċiżjonijiet ta' din il-Qorti ġie meqjus li l-perjodu in konsiderazzjoni għall-finijiet tal-komputazzjoni tad-danni pekunjarji jibda għaddej minn meta r-rikorrent isir sid il-fond, il-Qorti ser tadotta il-konsiderazzjoni magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet **Carmel Sammut et vs Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) fis-sens illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

Il-Qorti għalhekk użat il-valuri mogħtija mill-Perit sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

| Sena | Stima tal-Perit annwali (€) | Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€) | Differenza (€) |
|---|---|---|---|
| 1987 | 2,280.00 | 69.88 | 2,210.12 |
| 1988 | 2,280.00 | 69.88 | 2,210.12 |
| 1989 | 2,550.00 | 69.88 | 2,480.12 |
| 1990 | 2,550.00 | 69.88 | 2,480.12 |
| 1991 | 2,550.00 | 69.88 | 2,480.12 |
| 1992 | 2,550.00 | 69.88 | 2,480.12 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1993 | 2,550.00 | 69.88 | 2,480.12 |
| 1994 | 3,850.00 | 69.88 | 3,780.12 |
| 1995 | 3,850.00 | 69.88 | 3,780.12 |
| 1996 | 3,850.00 | 69.88 | 3,780.12 |
| 1997 | 3,850.00 | 69.88 | 3,780.12 |
| 1998 | 3,850.00 | 69.88 | 3,780.12 |
| 1999 | 5,075.00 | 69.88 | 5,005.12 |
| 2000 | 5,075.00 | 69.88 | 5,005.12 |
| 2001 | 5,075.00 | 69.88 | 5,005.12 |
| 2002 | 5,075.00 | 69.88 | 5,005.12 |
| 2003 | 5,075.00 | 69.88 | 5,005.12 |
| 2004 | 8,000.00 | 69.88 | 7,930.12 |
| 2005 | 8,000.00 | 69.88 | 7,930.12 |
| 2006 | 8,000.00 | 69.88 | 7,930.12 |
| 2007 | 8,000.00 | 69.88 | 7,930.12 |
| 2008 | 8,000.00 | 69.88 | 7,930.12 |
| 2009 | 11,400.00 | 69.88 | 11,330.12 |
| 2010 | 11,400.00 | 185 | 11,215.00 |
| 2011 | 11,400.00 | 185 | 11,215.00 |
| 2012 | 11,400.00 | 185 | 11,215.00 |
| 2013 | 11,400.00 | 197.60 | 11,202.40 |
| 2014 | 19,800.00 | 197.60 | 19,602.40 |
| 2015 | 19,800.00 | 197.60 | 19,602.40 |
| 2016 | 19,800.00 | 203.15 | 19,596.85 |
| 2017 | 19,800.00 | 203.15 | 19,596.85 |
| 2018 | 19,800.00 | 203.15 | 19,596.85 |
| 2019 | 32,400.00 | 209 | 32,191.00 |
| **Total** | **290,335.00** | **3,573.49** | **286,761.51** |

Skont l-insenjament tal-QEDB suċitat mis-somma ta' €322,735 għalhekk għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €203,234.50. In vista li  li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami, il-kumpens irid jerġa' jonqos b'20% u għalhekk il-kumpens niżel għal €162,587.60, li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €3,782.49 fuq indikata. Għaldaqstant s-somma ta' kumpens pekunjarju hija fis-somma ta' €159,014.11 arrotondati għal mija u disgħa u ħamsin elf Euro (€159,000). Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma non-pekunjarja fl-ammont ta' ħdax-il elf u ħames mitt  Ewro (€11,500).

Kif ġie osservat aktar 'l fuq bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kapitolu 69, jidher li llum ir-rikorrent għandhu rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tiegħu u għaldaqstant il-Qorti ser tieqaf hawn fl-għoti ta' rimedji.

***Spejjez tal-kawża***

Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. In segwietu għal dak li ingħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Mizzi għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat ukoll.

**Decide**

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Mizzi konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu

69 u tal-Att X tal-2009 senjament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 għall-perijodu mill-1987 sal-2019 ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrent u tal-aventi kawża kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt li tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 talli ma żammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

3. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' mija u disgħa u ħamsin elf Euro (€159,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħdax-il elf u ħames mitt Ewro (€11,500);

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' mija u sebgħin elf u ħames mitt Euro (€170,500) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

**Moqrija**.

**Onor. Robert G. Mangion**
**Imħallef**
30 ta' Marzu 2022

**Lydia Ellul**
**Deputat Reġistratur**