PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **551/2021**

MARIKA ELLUL (KI 723362M)

vs

AVUKAT TAL-ISTAT U
JOSEPH AGIUS (KI 775451M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Settembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar is-sitta u għoxrin (26) t'Awwissu 2021, l-attriċi **<u>Marika Ellul</u>** ippremettiet:

   a. Illi r-rikorrenti hija s-sidt tal-proprjeta' ossia l-fond 10, St Joseph Street, Ħal Għaxaq;

   b. Illi l-inkwilin Joseph Agius ilu jokkupa l-fond suriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

   c. Illi għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jħallas biss kera ta' €200 fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkonsidrat dak li l-proprjeta' kapaċi ġġib fis-suq miftuħ;

   d. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimat Agius li jibqa' jgħix fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sidt u inkwilin għal perjodu indefinit;

   e. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġiet privata mill-proprjeta'

tagħha bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

f. Illi l-livell baxx ta' kera, l-istat t'inċertezza tal-possibilta' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

g. Illi għalhekk fil-fehma tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħha ġew miksura kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandha dritt tirċievi kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġiet privata, mingħajr ma ngħatat kumpens ġust, għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV ta-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha fond 10, St Joseph Street, Ħal Għaxaq, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

v. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbatax (14) ta' Settembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, erbatax (14) t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata l-ewwel (1) t'Ottubru 2021, l-**Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrenti ġġib prova siewja tal-ftehim tal-kera li qed tattakka bis-saħħa ta' din il-kawża, kif ukoll prova tajba biżżejjed li turi kif tali kirja hija soġġetta għall-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

   b. Fil-mertu, u sa fejn ir-rikorrenti qed tilmenta mid-disposizzjonijiet tal-**Kap 16 u Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,** l-Avukat tal-Istat iwieġeb illi skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Fil-fehma tal-Avukat tal-Istat u minn dak illi kellu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, kemm il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax

joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali; u (iii) jżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għaldaqstant, l-Avukat tal-Istat ma jidhirlux li għandu jinstab ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

c. Illi fir-rigward tal-ilment marbut mal-proporzjonalita' in konnessjoni mal-paragun tal-ammont tal-kirja u l-valur tal-fond in mertu, l-Avukat tal-Istat jidhirlu li kemm l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdu mekkaniżmi xierqa ta' kumpens bil-konsegwenza li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhuwiex ġustifikat. Dan jgħodd aktar u aktar għall-każ tal-lum meta minn ħarsa lejn 'Dok A' anness mar-rikors konvenzjonali naraw li fis-17 ta' Ġunju 2016, dan il-fond kien ivvalutat mir-rikorrenti stess fl-ammont ta' għoxrin elf Ewro (€20,000.00) biss;

d. F'kull każ, ir-rikorrenti lanqas tista tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar ġrajjiet li setgħu seħħew qabel it-**<u>30 ta' April 1987</u>**. Dan qed jingħad għaliex skont l-**Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta,** ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin. Għaldaqstant, f'każ li r-rikorrenti inutilment titlob il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond għall-perjodi ta' qabel is-sena 1987, tali spejjeż tal-perizja li ser tkun qed issir għal xejn b'xejn għandhom jiġu sopportati esklussivament mir-rikorrenti, u dan irrispettivament mill-eżitu ta' din il-kawża;

e. Bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, f'kull każ ma jistax jinsab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-**<u>Att XXIV tal-2021</u>** li wassal għal diversi emendi kemm fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll fid-disposizzjonijiet ta' Sub-Titolu I ta' Titolu IX ta' Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-liġijiet ta' Malta. Partikolarment mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-

Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. L-Avukat tal-Istat huwa tal-fehma soda li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, u dan speċjalment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Terġa' u tgħid li skont l-istess artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilin/i ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

f. Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, u partikolarment fid-dawl tal-ħames talba attriċi, din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. B'hekk din il-Qorti lanqas m'għandha tgħaddi sabiex tiddikjara li l-intimat Agius ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

g. Fir-rigward tat-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet jiġi mbagħad eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas jifforma parti mil-liġi Maltija;

h. Fl-aħħar nett, u dejjem bla ħsara għal dak kollu diġa' eċċepit, f'każ li din il-Qorti ssib xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-attriċi u tillikwida xi kumpens kif mitlub fit-tielet talba, tali kumpens għandu jkun aġġustat *pro rata* skont is-sehem li għandha r-rikorrenti mill-eredita' tal-anteċessuri fit-titolu tagħha. Bla ma hemm għalfejn jingħad, ir-

rikorrenti ma għandha ebda jedd li tirċievi xi kumpens li huwa dovut lill-ko-eredi u dan aktar u aktar meta l-ko-eredi ma humiex parti minn din il-kawża;

i. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għal dawn ir-raġunijiet, l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti tiċħad it-talbiet kollha rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha;

7. L-intimat **<u>Joseph Agius</u>** wieġeb għar-rikors kostituzzjonali permezz ta' risposta ppreżentata fit-tnax (12) t'Ottubru 2021, fejn eċċepixxa:

a. Illi huwa ottempora ruħu mal-liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista tiġi attribwita lilu l-ebda ħtija jew nuqqas fl-eventwalita' li din il-Qorti takkolji t-talbiet rikorrenti;

b. Illi di piu, u mingħajr preġudizzju għas-suċitat, l-istess intimat Agius għamel diversi xogħolijiet strutturali fl-imsemmi fond in deżamina u dan bil-permess assolut tal-aventi-causa tar-rikorrenti;

c. Illi in oltre, u mingħajr ebda preġudizzju, l-intimat Agius għandu titolu validu ta' kera skont il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza) liema liġi għadha in vigore sal-lum il-ġurnata;

d. Di piu' u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-intimat Agius ma huwiex responsabbli għal xi allegati danni sofferti mir-rikorrenti;

e. Illi f'kull każ, l-intimat Agius jirriserva minn issa d-dritt ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'każ illi huwa jiġi kkundannat iħallas xi danni;

f. Illi għalhekk fil-kontroll ta' użu tal-proprjeta' in kwestjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija miżura leġittima sabiex isservi għal skopijiet soċjali. Illi konsegwenza ta' hekk ma jeżisti ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrent u dawk tal-intimat Agius li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-

Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) (ara f'dan is-sens *Oliver Siracusa vs Prim Ministru noe* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru 1989; *Nazzareno Galea vs Giuseppe Briffa* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru 2001, u *Mellacher and Others vs Austria* deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fid-19 ta' Diċembru 1984);

g. Illi finalment, u mingħajr preġudizzju għal-premess, l-applikazzjoni, f'dan il-każ, tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ma għandux jiġi applikat fil-konfront tal-intimat Agius;

h. Illi in oltre, tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-intimat Agius, u kif ukoll magħdud il-fatt li l-fond mertu tal-każ hu l-unika residenza tiegħu u ta' familtu, l-intimat Agius ma għandux isofri l-ispejjeż ta' din il-kawża;

i. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

8. Waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti talbet illi jinħatar Perit Tekniku sabiex jikkostata l-valur lokatizju tal-fond 10, Triq San Ġużepp, Ħal Għaxaq, u dan mill-1 ta' Jannar 1987 sal-31 ta' Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull darba. Fin-nuqqas t'oppożizzjoni mill-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba, u ħatret lill-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2021, u debitament maħluf fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) ta' Frar 2022;

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta' Marika Ellul datat sitta u għoxrin (26) t'Awwissu 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Rosina Atanasio, datata sbatax (17) ta' Ġunju 2016 pubblikata fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, immarkata bħala **Dok A** a fol 3 *et seq* tal-proċess; u (b) kopja ta' rċevuti illi jindikaw ħlas ta' kera fuq il-post bin-numru 10, Triq San Ġużepp, Ħal Għaxaq, immarkata bħala **Dok B** a fol 11 *et seq* tal-proċess;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut Avukat tal-Istat datata l-ewwel (1) t'Ottubru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut Joseph Agius datata tnax (12) t'Ottubru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħamsa (5) ta' Novembru 2021, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jikkostata l-valur lokatizju tal-fond 10, Triq San Ġużepp, Ħal Għaxaq bejn l-ewwel (1) ta' Jannar 1987 u l-wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2021, b'intervalli ta' ħames (5) snin kull darba;

14. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Marika Ellul** preżentat permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa (9) ta' Novembru 2021, a fol 28 tal-proċess;

15. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 36 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2021, u debitament maħluf minnu stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-ħdax (11) ta' Frar 2022;

16. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* mogħtija mill-intimat **Joseph Agius** waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022;

17. Rat illi waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022, il-partijiet iddikjaraw illi ma kienx hemm ħtieġa illi jsiru domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, filwaqt illi ddikjaraw ukoll illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata għoxrin (20) t'April 2022, u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbgħa (4) ta' Mejju 2022. Rat ukoll in-nota tal-intimat Joseph Agius datata tlettax (13) ta' Mejju 2022 illi permezz tagħha ddikjara illi huwa ma kienx sejjer jippreżenta nota ta' sotomissjonijiet peress illi kien qiegħed jassoċja ruħu man-nota ta' sottomissjonijiet intavolata mill-Avukat tal-Istat;

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fl-Ewwel Paragrafu tar-Risposta tiegħu</u>

21. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha ġġib provja siewja:

(a) Tal-ftehim tal-kirja li qed tattakka bis-saħħa ta' din il-kawża; u

(b) Ta' kif it-tali kirja hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

22. Madanakollu, fit-tieni paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiddikjara illi huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija rnexxielha tipprova illi l-kirja in mertu hija tassew soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u, konsegwentement, l-Avukat tal-Istat **<u>irtira</u>** l-eċċezzjoni fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu;

23. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni, in vista tal-fatt illi ġiet hekk sorvolata.

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

1. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

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

2. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[1]:

> *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).*

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

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).

3. 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-sidien.

4. 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***[2] 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

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

> *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 d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

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

belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

6. 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. Difatti, huwa dwar dan il-punt illi l-Avukat tal-Istat jibbaża l-eċċezzjonijiet fit-tieni (2) u t-tielet (3) paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur;

7. 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.[3]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[4] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

---

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[5] 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 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***[6], *"[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."*;

8. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[7], 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*

---

[5] 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)

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

[7] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *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.*

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

9. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda la hi u lanqas l-antekawża tagħha ma kellhom kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi kienu jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, jekk il-kirja tistax tiġi terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jew l-antekawża tagħha jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha kienu (u fil-każ tar-rikorrenti, għadha) proprjetarji;

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

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

11. Fit-**tielet (3) paragrafu** tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur,, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens, bil-konsegwenza illi l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' mhux ġustifikat;

12. Filwaqt illi tfakkar illi l-Artikolu 1531Ċ ġie introdott permezz tal-Att X tal-2009, din il-Qorti tinnota illi huwa minnu illi permezz tal-Att X tal-2009, il-liġi tat il-possibilita' illi tiġi awmentata l-kirja, il-kirja minima stabbilita għal dar residenzjali telgħet għal €185.00 fis-sena, u kirja setgħet tiġi awmentata darba kull tliet snin skont iż-żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni;

13. Il-Qrati nostrana iżda, diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe l-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[8] irriteniet illi:

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

[8] 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)

14. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[9]:

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

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

bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

15. Mill-irċevuti tal-kirja annessi mar-rikors promotur[10], jirriżulta illi l-intimat Agius ilu sa mill-inqas Novembru 2017 iħallas kera fl-ammont ta' **€200** fis-sena. Dan tikkonfermah ukoll ir-rikorrenti fl-affidavit tagħha[11], meta tgħid illi, *"L-inkwilin illum iħallas kera ta' €200 fis-sena."* Minn imkien ma jirriżulta illi l-kera kienet xi darba inqas minn dan l-ammont, u difatti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha[12], ir-rikorrenti tagħmel il-kalkoli tal-kumpens illi hija qiegħda tippretendi a bażi ta' dan l-ammont għal erbgħa u tletin (34) sena[13]. L-ammont ta' €200 fis-sena ma ġie fl-ebda punt ikkontestat mill-inkwilin. Konsegwentement, din il-Qorti sejra tikkonsidra dan l-ammont bħala l-ammont ta' kera illi kien dovut għall-kirja in kwestjoni sa mill-bidu tagħha;

16. Fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ, ġialadarba l-intimat Agius kien qiegħed iħallas kera illi kienet akbar mir-rata annwali ta' €185 stabbilita fit-termini tal-liġi, mal-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, l-intimat Agius kellu jibqa' jħallas l-istess ammont. Meta wieħed jikkompara l-kirja ta' €200 fis-sena mal-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwestjoni kif stmat mill-Perit Tekniku, din il-Qorti tinnota illi d-diskrepanza hija waħda konsiderevoli[14].

17. Filwaqt illi huwa minnu illi r-rikorrenti naqset milli titlob lill-intimat Agius iħallas iż-żieda skont l-indiċi t'inflazzjoni kif stabbilit fl-Artikolu 1531Ċ stess, **liema nuqqas huwa wieħed unikament attribwibbli lir-rikorrenti, u nuqqas illi din il-Qorti sejra tieħu in konsiderazzjoni aktar 'il quddiem meta tiġi sabiex tagħmel il-kalkoli tal-kumpens illi**

---

[10] Vide **Dok B** a fol 11 *et seq* tal-proċess
[11] A fol 28 tal-proċess
[12] A fol 55 *et seq* tal-proċess
[13] Vide paragrafu 5
[14] Vide **Tabella ML2** a fol 41 tal-proċess

jista' jkun dovut lir-rikorrenti, iż-żieda skont l-indiċi t'inflazzjoni ma kinitx ser iżżid il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir kull tliet snin. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

18. Fit-**tielet (3), ħames (5) u sitt (6)** paragrafi tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-emendi introdotti ftit xhur biss qabel ġie intavolat ir-Rikors Kostituzzjonali odjern, permezz tal-Att XXIV tal-2021, b'dana illi jsostni illi l-Kap 69 jipprovdi issa mekkaniżmu xieraq ta' kumpens, mekkaniżmu sabiex ir-rikorrenti terġa' tirriprendi l-pussess tal-post in kwestjoni, u żieda fil-kera għal ammont illi ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni;

19. Din il-Qorti tinnota illi huwa minnu illi l-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69;

20. Madanakollu, din il-Qorti tissenjala illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. Il-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qiegħda tilmenta wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u tal-awtriċi fit-titolu tagħhom sa mis-snin sebgħin. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas

jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha qabel ġew introdotti l-istess emendi;

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

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

22. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[15]

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

23. Ir-rikors promotur in eżami ġie intavolat fis-sitta u għoxrin (26) t'Awwissu 2021. Din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi r-rikorrenti għandha issa diversi rimedji għall-ilmenti tagħha, fatt illi jirriżulta ben ċar mir-rikors promotur illi mhux qiegħed jiġi kontestat mir-rikorrenti, hekk kif jirriżulta saħansitra mill-ewwel talba rikorrenti stess illi dak illi qiegħda titlob ir-rikorrenti jirrigwarda l-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta *"qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021"*[16]; madanakollu, din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi tali rimedju, għar-rikorrenti, huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel it-28 ta' Mejju 2021, hija ma kellhiex rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif rikonoxxuta minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

---

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

[16] Vide l-ewwel talba fir-rikors promotur

24. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fit-tielet (3), il-ħames (5) u s-sitt (6) paragrafi tal-Avukat tal-Istat in kwantu jagħmlu referenza għall-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda **tilqa'** l-istess in kwantu jagħmlu referenza għall-Att XXIV tal-2021, b'dana illi tiddikjara illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u kwalsiasi kumpens illi għandu jkun dovut lir-rikorrenti għandu jkun **limitat** għall-perjodu illi jwassal sal-aħħar ta' Mejju 2021, u cioe sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, hekk kif mitlub mir-rikorrenti stess;

25. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarja. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tiegħu, u **tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti**.

C. L-Applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni għall-każ odjern

24. Fis-**seba' (7) paragrafu** tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imsemmi fir-rikors promotur jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropea u mhux għall-Qrati Maltin;

25. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[17], fejn, fir-rigward t'eċċezzjoni simili sollevata dwar talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa* [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

26. L-Avukat Ġenerali għandu għalhekk raġun in kwantu jsostni illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandha l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

[17] Rik Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat). Ara wkoll Rik Nru 74/2018, ***Joseph Laspina et vs L-Avukat Ġenerali***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Toni Abela (in ġudikat), u ***Dorotea sive Dorothy Darmanin et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 21 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Grazio Mercieca (in ġudikat)

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha [Kost 17.12.2010 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et***]. [...]

27. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi għal-likwidazzjoni ta' kumpens bħala rimedju għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif suespost.

D. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni</u>

28. Fl-ewwel lok, din il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-**raba' (4)** paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, u cioe illi fil-każ illi r-rikorrenti titlob il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond għall-perjodi ta' qabel is-sena 1987, tali spejjeż tal-perizja għandhom jiġu sopportati esklussivament mir-rikorrenti. L-Avukat tal-Istat jagħmel, f'dan il-kuntest, referenza għall-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi, *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 [...] ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."* L-Artikolu 4 huwa l-artikolu illi jistabbilixxi l-proċedura għall-esekuzzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

29. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti, fit-talba tagħha għall-ħatra ta' Perit Tekniku, talbet illi l-fond in kwestjoni jiġi stmat mis-sena 1987 'il quddiem[18]. Saħansitra anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, hija tibbaża l-kalkoli tagħha fuq il-valur lokatizju tal-proprjeta' mis-sena 1987

[18] Vide verbal tas-seduta tal-5 ta' Novembru 2021, a fol 25 tal-proċess

'il quddiem[19], b'dana illi tindika b'mod ċar illi mhix qed tippretendi kumpens għas-snin preċedenti. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti sejra **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, stante illi tali eċċezzjoni ġiet sorvolata fil-mori tal-kawża;

30. Fit-tieni lok, din il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-**tmien (8)** paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, u cioe illi kwalsiasi kumpens illi għandu jkun dovut lir-rikorrenti għandu jkun aġġustat *pro rata* skont sehem ir-rikorrenti mill-eredita' tal-anteċessuri fit-titolu tagħha. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, imbagħad, l-Avukat tal-Istat jelabora dwar dan il-fatt billi jsostni illi persuna jkollha l-jedd illi tiġi kumpensata għat-telf li seta' ġarrab l-anteċessur tagħha fit-titolu mhux għax ikollha t-titolu tal-proprjeta', iżda għaliex tkun 'daħlet fiż-żarbun' tal-anteċessur tagħha fit-titolu qua eredi universali. Madanakollu, ikompli l-Avukat tal-Istat, persuna li tkun wirtet fond b'legat sempliċi mhix entitolata li tiġi kompensata għat-telf pekunjarju li jkun ġarrab l-anteċessur fit-titolu tagħha minħabba kirja protetta;

31. Din il-Qorti ssib illi l-Avukat tal-Istat huwa korrett fl-osservazzjoni tiegħu. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et***[20], illi ġiet ukoll indikata mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu, fejn il-Qorti Kostituzzjonali spjegat:

> *13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija*

[19] A fol 55 *et seq* tal-proċess
[20] Rik Nru 33/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021. Ara wkoll ***Virginia sive Yvonne Carabott et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 320/2021, Onor Imħ Dr Neville Camilleri, 8 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

> *Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.*
>
> *14. Il-Qorti pero' ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta' ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju:* ***Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et****, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u cioe fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018.*

32. Fil-każ odjern, jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Rosina Atanasio datata sbatax (17) ta' Ġunju 2016 pubblikata fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon[21] illi:

- Rosina Atanasio ġiet nieqsa fil-31 ta' Diċembru 2015;

- Ir-rikorrenti ġiet nominata eredi universali proprjetarja u padruna assoluta ta' terz (1/3) tal-ġid ta' Rosina Atanasio;

[21] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 3 *et seq* tal-proċess

- Ir-rikorrenti ngħatat b'titolu ta' legat il-fond in kwestjoni;

33. Jidher illi huwa fatt mhux kontestat mill-intimati illi huwa dovut ukoll lir-rikorrenti kumpens għaż-żmien illi fih il-proprjeta' kienet għadha tappartjeni lid-defunta Rosina Atanasio[22]. Din il-Qorti, iżda, fid-dawl tal-prinċipji legali enunċjati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza suriferita, taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jissottometti illi r-rikorrenti għandha dritt biss għal terz (1/3) tal-kumpens kollu dovut mis-sena 1987 sal-31 ta' Diċembru 2015. Dan stante illi ma jkunx ġust illi r-rikorrenti tieħu l-kumpens globali meta effettivament kien hemm żewġ werrieta oħra illi *'daħlu fiż-żarbun'* tad-defunta Rosina Atanasio, u mhux ir-rikorrenti biss;

34. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'dan il-mod:

    a. **Terz (1/3) tal-ammont globali dovut bħala kumpens għall-perjodu bejn is-sena 1987 u l-31 ta' Diċembru 2015**; u

    b. **Ammont globali dovut bħala kumpens għall-perjodu mill-1 ta' Jannar 2016 sal-aħħar ta' Mejju 2021**;

35. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[23], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-istess fond fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 1987 u l-31 ta' Mejju 2021[24] kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€451.00

[22] Vide paragrafu 24 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 66 tal-proċess
[23] Vide Rapport a fol 36 *et seq* tal-proċess
[24] Vide **Tabella ML2** f'paġna 6 tar-rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco, a fol 41 tal-proċess

1992	1996	€740.00
1997	2001	€1,321.00
2002	2006	€1,767.00
2007	2011	€3,182.00
2012	2016	€2,875.00
2017	2020	€4,180.00
2021		€5,920.00

36. 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***[25], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba***

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

*vs **Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

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

37. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi l-kera illi kienet titħallas kienet fl-ammont ta' **mitejn Ewro (€200)** fis-sena, u li qatt ma żdiedet;

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

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

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

39. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandha tiġi kompensata 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***[26]:

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

---

[26] 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)

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

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

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

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

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, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

26. Hekk kif ġia ġie aċċennat minn din il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, din il-Qorti hija tal-fehma illi kien hemm telf illi r-rikorrenti sofriet per kawża ta' nuqqas tagħha stess, b'dana illi hija naqset milli titlob mill-intimat iż-żidiet kif stabbilit mil-liġi fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ma jkunx ġust illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti jiġi kalkolat fuq l-ammonti effettivament minnha perċepiti mis-sena 2016 'il quddiem, meta tali ammonti huma inqas minn dawk illi kellhom jiġu

minnha perċepiti **unikament** minħabba nuqqas da parti tagħha stess. Sabiex għalhekk tkun preċiża fil-kalkoli tagħha, u ġusta mal-partijiet kollha, din il-Qorti sejra tnaqqas mill-kumpens dovut lir-rikorrenti dak l-ammont f'kirjiet annwali mis-sena 2016 'il quddiem illi r-rikorrenti kellha kull dritt fuqu iżda għal xi raġuni jew oħra naqset milli titolbu. Tenut kont iż-żidied fl-indiċi t'inflazzjoni matul is-snin[27], din il-Qorti tagħmel is-segwenti kalkoli:

Sena	Ammont Annwali Perċepit	Ammont Annwali illi kellu jiġi Perċepit	Differenza Annwali
2016[28]	€200.00	€202.20	--
2017	€200.00	€203.49	€3.49
2018	€200.00	€203.49	€3.49
2019	€200.00	€203.49	€3.49
2020	€200.00	€212.10	€12.10
2021	€200.00	€212.10	€12.10

Din il-Qorti għalhekk tinnota illi r-rikorrenti għamlet telf fl-ammont ta' **€34.67** per kawża tal-inadempjenza tagħha, u din il-Qorti sejra tnaqqas dan l-ammont mill-kumpens dovut lir-rikorrenti, daqslikieku tali ammont kien tħallas lila mill-intimat Agius;

40. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-kera perċepita mir-rikorrenti għandha tiġi kkalkolata kif isegwi:

(i) Għas-snin 1987 sa 2015: (€200 x 29 sena) ÷ 3 = €1,933.33;

[27] **Sors**:
https://nso.gov.mt/Home/SELECTED_INDICATORS/Pages/Sub-Selected-Indicators/Prices.aspx

[28] Peress illi r-rikorrenti ġiet immessa fil-pussess tal-fond in kwestjoni fis-sena 2016, din il-Qorti mhix sejra tieħu in konsiderazzjoni ż-żieda illi kellha tapplika għas-snin 2013-2016, stante illi, f'dan il-perjodu, ir-rikorrenti kienet għadha m'akkwistatx id-dritt illi titlob illi l-kera tiġi awmentata ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16.

(ii) Għas-snin 2016 sa 2021: €200 x 6 snin = €1,200.00

Total: **€ 3,133.33**

b. Ir-rikorrenti għamlet telf unikament ħtija tagħha bejn is-sena 2017 u s-sena 2021 fl-ammont ta' **€34.67**;

c. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera kif isegwi[29]:

Sena	**Valur Lokatizju Annwali**	**Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti**
1987 sa 1991	€451.00	€751.67
1992 sa 1996	€740.00	€1,233.33
1997 sa 2001	€1,321.00	€2,201.67
2002 sa 2006	€1,767.00	€2,945.00
2007 sa 2011	€3,182.00	€5,303.33
2012 sa 2016	€2,875.00	€6,708.33
2017 sa 2020	€4,180.00	€16,720.00
2021	€5,920.00	€5,920.00
TOTAL		**€41,783.33**

d. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€41,783.33 – **30% għall-interess ġenerali** = €29,248.33
€29,248.33 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €23,398.66
€23,398.66 – **€3,133.33 kera perċepita kif fuq maħdum** = €20,265.33

[29] Għas-snin 1987 sa 2015, ir-rata qed tiġi diviża bi 3, sabiex tirrappreżenta l-fatt illi r-rikorrenti għandha biss dritt għal terz (1/3) tal-kumpens dovut għal dan il-perjodu.

€20,265.33 - **€34.67 telf soffert mir-rikorrenti ħtija tagħha** = **<u>€ 20,230.66</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **għoxrin elf, mitejn u tletin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€20,230.66);**

41. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

42. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimat Agius ma jaħtix għall-fatt illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa</u>'** l-ewwel talba attriċi u tiddikjara illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, u cioe l-fond bin-numru 10, Triq San Ġużepp, Ħal Għaxaq, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem;

(ii) **<u>Tilqa</u>'** it-tieni talba rikorrenti in kwantu tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġi kif indikat fl-ewwel talba rikorrenti, iżda tiddikjara illi din it-

talba **mhux** qiegħda tintlaqa' ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem iżda bħala rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fit-termini tal-liġi domestika;

(iii) **Tilqa'** t-tielet talba u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **għoxrin elf, mitejn u tletin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€20,230.66)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000)**;

(iv) **Tilqa'** r-raba' talba rikorrenti u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, iżda tiddikjara illi din it-talba **mhux** qiegħda tintlaqa' ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem iżda bħala rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fit-termini tal-liġi domestika;

(v) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) u fir-raba' (4) paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur;

(vi) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-intimati Avukat tal-Istat u Joseph Agius in kwantu mhux kompatibbli mas-sentenza odjerna.

Bl-ispejjeż kollha għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla

Deputat Reġistratur