PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **650/2021**

RAYMOND CARUANA (K.I. Nru. 82959M) U MARTU MARIE CARUANA (K.I. Nru. 313758M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U CARMENA VELLA (K.I. Nru. 700435M)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 4 ta' Ottubru 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, *inter alia*, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-hdax (11) ta' Ottubru 2021, ir-rikorrenti **<u>Raymond u Marie konjugi Caruana</u>** premettew:

a. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ghoxrin [20] gja erbgha u ghoxrin [24] Triq il-Kantur, Zejtun u dan akkwistawh permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-tlieta u ghoxrin [23] ta' Dicembru tas-sena elfejn u erbgha [2004], kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument A'.

b. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat Dokument B.

c. Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri minn Rita Caruana lill-intimata snin kbar ilu b'kera mizera.

d. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tiggedded minn sena ghal sena, r-rikorrenti m'ghandhom ebda dritt jirrifjutaw li jgeddu din il-kirja.

e. Illi l-kera li r-rikorrenti obbligati li jircievu hija ai termini ta' l-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu jistipula li r-rata tal-kera tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-ewwel awment kien fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013.

f. Illi l-kera li l-intimata qieghda thallas huwa fis-somma ta' mija u tmenin Ewro fis-sena [Eur180] u cioe inqas minn dak li obbligata thallas bhala l-minimu stabbilit mill-ligi u dan minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li huma marbutin mal-kera li fond seta f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonjiet gew mibdula bl-Att X tal-2009.

g. Illi ghalhekk ir-rikorrenti u s-sidien precedenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kien kera kif stipulata fil-1914 u baqa hekk sal-2010 bl-aggustament rrizorji tal-Att X tal-2009.

h. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini 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.

i. Illi tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera li kostretta tircievi fuq il-fond u l-ammont li l-istess fond kien igib li kieku qieghed jinkera fuq is-suq miftuh, b'dana li din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwlini.

j. Illi r-rikorrenti m`ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b`mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

k. Illi r-rikorrenti qieghdin issofru minn nuqqas ta' 'fair balance' bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

l. Illi r-regolamenti ta` kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta` kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin 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.

m. Illi l-valur lokatizjoni tal-fond de quo huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi b'tali mod illi d-dispozizzjonijiet tal-

Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-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 tal-Protocol Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali.

n. Illi fil-kaz odjern ma hemmx dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

o. Illi ma hemm ebda dubju li r-rikorrenti qieghdin isofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprejta kif sanciti bl-isemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghandhom jinghataw kumpens kemm pekunjarju u non pekunjarju sodisfactenti ghall-ksur lamentat.

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

i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Carmena Vella tal-fond bin-numru ghoxrin [20] gja erbgha u ghoxrin [24] Triq il-Kantur, Zejtun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' L-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta'

l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkol ai termini tal-Ligi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-dsatax (19) ta' Ottubru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smiegħ għas-seduta ta' nhar il-Gimgha dsatax (19) ta' Novembru 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-ghaxra (10) ta' Novembru 2021, l-intimata **Carmena Vella** eċċepiet:

Fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur ta' tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u dan billi skont huma *inter alia* l-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009 jiksru d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

a. Illi l-Esponenti tirrisjedi fil-fond bin-numru għoxrin (20) gja erbgħa u għoxrin (24) fi Triq il-Kantur, Zejtun, b'titolu ta' kera validu skont il-liġi u liema kirja hija protetta taħt l-Artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

b. Illi r-Rikorrenti kienu konsapevoli li l-fond li kien koncess lilhom minn Rita Caruana bis-saħħa tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Dicembru tas-sena elfejn u

erbgħa (2004), kien okkupat minn Inkwilin taħt kirja ta' li kienet saret qabel l-1995.

c. Illi l-Esponenti tirrileva li r-Rikorrneti ntavolaw ma' dawn il-proċeduri Kostituzzjonali proċeduri ohra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bis-saħħa tar-Rikors numru 728/2021 LC sabiex isir it-test tal-mezzi tal-esponenti u tiġi riveduta l-kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021;

d. Illi l-Esponenti hija persuna vulnerabbli li għandha sebgha u tmenin (87) sena u għandha mard kroniku;

e. Salv is-suespost, b'referenza għar-risposta tal-Avukat tal-Istat, l-esponenti qiegħda tassocja ruhha ma' tali risposta u tagħmel taghha l-eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat.

f. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

6. Għaldaqstant l-intimata Vella talbet lil din il-Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet maghmula permezz tar-rikors tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

7. Mill-banda l-oħra, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>**, permezz ta' risposta datata tnax (12) ta' Novembru 2021, eċċepixxa:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż <u>bl-emendi l-ġodda tal-istess Att</u> u bl-Att X tal-2009 li emenda l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà 20, Triq il-Kantur, Żejtun, kif protetti bl- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

a. Illi **<u>in linea preliminari</u>, r-rikorrenti** għandom iġibu prova illi l-kirja in kwistjoni hija regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll prova tas-sena li fiha bdiet il-kirja ma' Carmena Vella;

b. **Illi, preliminarjament, u safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda l-qagħda legali tagħhom wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha stante illi hemm rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti;**

c. Illi in kontinwazzjoni mal-eċċezzjoni preċedenti u sa fejn il-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti kontra t-tħaddim tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tat-2021, l-esponent jeċepixxi wkoll illi t-tali talba <u>hija intempestiva</u> stante li minn qari tar-rikors jirriżulta illi r-rikorrenti għadhom lanqas biss eżawrew ir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz tat-tali emendi, liema rimedju jista' jwassal kemm (1) f'reviżjoni tal-kirja dovuta u għaż-żieda tal-istess; u (2) possibilment fl-eventwali żgumbrament tal-inkwilina;

d. Illi mingħajr preġudizzju **<u>għas-suespost u fil-mertu</u>**, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

e. **Illi b'referenza lejn l-ewwel talba tar-rikorrenti, safejn l-ilment tagħhom huwa dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa fejn jidħol il-kontroll tal-użu tal-propjeta'**. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla l-proprjetà ta' individwi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – ċertament dan mhux il-każ;

f. **Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġew introdotti wara konsultazzjoni vasta ma diversi stakeholders, diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn**

hemm allegat ksur tad-drittijiet dan jiġu indirizzati sabiex tinstagħab soluzzjoni ekwa għall-individwu;

g. **Illi dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa;**

h. Illi **fejn ir-rikorrenti jitolbu rimedju huwa ben ċar illi l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021** joffru diġa għadd ta' rimedji fosthom (1) żieda fil-kirja (2) possibli żgumbrament (3) reviżjoni tal-istess qagħda tal-inkwilin wara ammont ta' żmien (4) abolizzjoni tal-wirt tal-kirja;

i. Illi in kontinwazzjoni mal-eċċezzjoni preċedenti u dan b'referenza lejn artikolu 4A tal-Kapitolu 69, 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.

j. Illi żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u l-interess pubbliku u dan anke għaliex tali miżuri huma intiżi sabiex jissalvagwardjaw l-istess interess pubbliku u dan partikolarment għaliex jeżistu għanijiet leġittimi, bħalma huwa f'dan il-każ. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrent jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat. **Għaldaqstant, l-esponent huwa tal-fehma illi l-liġi viġenti toffri rimedju xieraq lir-rikorrenti u <u>l-ewwel talba ma għandix tintlaqa'</u>**;

k. Illi b'referenza lejn l-Att X tal-2009, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet ukoll matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistawx jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

l. Illi tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: ”*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta’ Riforma”* f’Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Illi **ormai u stante l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 il-bilanċ fis-suq qiegħed jinżamm, dan anke b’referenza lejn it-tieni talba. Konsegwentament l-esponent jerġa jissottometti illi l-ewwel talba ma għandix tintlaqa’**;

m. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost **u b’referenza għat-tieni, t-tielet u r-raba’ talba**, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, **fatt li qed jiġi kontestat speċjalment fid-dawl tal-emendi l-ġodda,** l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

n. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

8. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat talab lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma soffrew jew qiegħdin isoffru l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

9. Waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta’ Novembru 2021, ir-rikorrenti talbu l-hatra ta’ Perit Tekniku sabiex jistma’ l-valur lokatizju tal-fond bin-numru 20, Triq il-Kantar, Zejtun mis-sena 2004 sal-prezentata tar-rikors, b’intervalli ta’ hames snin. L-Avukat tal-Istat oggezzjona li t-terminu tal-perizja tiehu in konsiderazzjoni perjodi wara l-31 ta’ Mejju 2021 stante t-tibdil li kien hemm fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. Il-Qorti laqgħet it-talba, u innominat għal dan l-iskop lill-Perit Elena Borg Costanzi u rriservat li tipprovdi fi stadju ulterjuri dwar l-oggezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat. Ir-rapport tal-Perit

Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgha (4) ta' Jannar 2022, u debitament maħluf nhar it-tlieta (3) ta' Marzu 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta' Raymond u Marie konjugi Caruana datat 11 ta' Ottubru 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, cioe kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru tas-sena elfejn u erbgha (2004);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Carmena Vella datata ghaxra (10) ta' Novembru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat datata tnax (12) ta' Novembru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tad-dsatax (19) ta' Novembru 2021, fejn inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond bin-numru 20, Triq il-Kantar, Zejtun mis-sena 2004 sal-prezentata tar-rikors, b'intervalli ta' hames snin.

14. Rat il-provi prodotti mir-rikorrenti, u cioe l-affidavit ta' Marie Caruana a fol 25 tal-proċess, u d-dokumenti l-oħra annessi mar-rikors promotur;

15. Rat illi, waqt is-seduta tal-ghoxrin (20) ta' Jannar 2022, ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kienx fadlilhom provi xi jresqu, salv dak li jista' jirrizulta mir-rapport tal-Perit Tekniku;

16. Rat il-provi prodotti mill-intimata Carmena Vella, u cioe kopja tar-renditkont tat-taxxa (Dok CV1) a fol 59 tal-proċess u kopja tal-ktieb tal-kera (Dok CV2) a fol 60 tal-proċess.

17. Rat illi, waqt is-seduta tas-27 ta' Mejju 2022, l-intimata Carmena Vella ddikjarat illi ma kienx fadlilha provi xi tressaq;

18. Rat ir-rapport tal-espert tekniku l-Perit Elena Borg Costanzi kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbgha (4) ta' Jannar 2022, u debitament maħluf nhar it-tlieta (3) ta' Marzu 2022;

19. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Gunju 2022, a fol 67 *et seq* tal-proċess u rat n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimtat l-Avukat tal-Istat datata sitta u ghoxrin (26) ta' Lulju 2022, a fol. 87 *et seq* tal-process. Rat ukoll illi l-intimata Carmena Vella naqset milli tipprezenta nota ta' sottomissjonijiet fit-terminu lilha konċess minn din il-Qorti;

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

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

22. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva illi għalkemm fil-premessi fir-rikors promotur issir referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan l-artikolu ma jirrafigurax fit-talbiet. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ta' kwalsiasi sottomissjonijiet maghmula mir-rikorrenti u eċċezzjonijiet fir-risposti tal-intimati illi jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u sejra **tillimita ruħha** għal osservazzjonijiet rigward il-leżjoni o meno tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

A. **<u>L-Ewwel Eċċezzjoni ta' Natura Preliminari tal-Avukat tal-Istat</u>: Prova tal-Kirja.**

23. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti:

   a. li l-kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u
   b. tas-sena li fiha bdiet il-kirja mertu tal-kawza.

24. Illi din il-Qorti tinnota li fin-Nota tal-Oservazzjonijiet finali l-Avukat tal-Istat wara li ha konjizzjoni tac-certifikat ta' dekontroll anness mar-rikors promotur kif ukoll tax-xhieda tar-rikorrenti Marie Caruana tal-5 ta' April 2022 iddikjara li m'huwiex qed jinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni tieghu. Din il-Qorti izda taghmel ukoll referenza ghal l-Artikolu 3(2) tal-Kap 604, u cioe, l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, illi daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2020 li jagħmilha ċara illi d-dispożizzjonijiet tal-istess Att ma japplikawx għal *"fondi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju 1995".* Bħala l-uniku Att illi kien jirregola l-kiri ta' bini qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienet għalhekk l-Ordinanza illi għar-regolamenti tagħha kienet soġġetta l-kirja in eżami, u, per konsegwenza tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 riprodott aktar 'il fuq, hekk għadha sal-ġurnata tal-lum. **Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta, mill-provi prodotti kif suriferiti, illi l-kirja in eżami hija attwalment soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. <u>Dan, naturalment, mingħajr preġudizzju għall-applikabilita' tal-Att XXIV tal-2021 għall-kirja in eżami, kif ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem</u>;

25. Finalment, f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi

jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[1]:

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

26. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[2], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[3], il-Qorti sostniet:

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

27. Jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Marie Caruana li hija kienet akkwistat il-fond mertu tal-kawza flimkien ma zewgha minghand omm ir-ragel taghha Rita Caruana permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tat-23 ta' Dicedmbru 2004. Illi inoltre l-intimata Carmena Vella fl-ebda mument

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

ma cahdet li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond de quo jew li hija thallas il-kera lilhom.

28. Din il-Qorti ghalhekk jidrilha li ġie sodisfaċentement pruvat, sal-grad rikjest mil-liġi għal proċeduri ta' din ix-xorta, **illi r-rikorrenti għandhom titolu fuq il-fond in kwestjoni**;

29. Konsegwentement, **l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, u cioe l-eċċezzjoni sollevata fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, qiegħda tiġi respinta.**

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

30. 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.*

31. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[4]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a*

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

tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

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

32. 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.

33. 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***[5] illi,

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

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

34. 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*

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

> *authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

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

35. 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 fir-raba' l-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien paragrafi tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur;

36. 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.*[6]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[7] 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*

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

requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[8] 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*** suċitata, *"[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] 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)

37. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[9], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

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

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009 bħal fil-każ odjern, 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;

38. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma l-proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda għal aktar minn tmenin (80) sena, la huma u lanqas l-antekawża tagħhom 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

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

tiġi terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji. Filwaqt 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 biss għal €185.00 fis-sena, ai termini tal-Artikolu 1531Ċ, u setgħet tiġi awmentata biss b'persentaġġ żgħir darba kull tliet snin skont iż-żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni. Difatti, fil-każ odjern, ir-rikorrent Marie Caruana tispjega fl-affidavit tagħha illi, *"l-fond in kwistjoni gie mikri mill-genituri tar-ragel lill-intimata snin kbar ilu b'kera mizera ta' Lm7.50c fis-sena pagabbli kull sitt xhur u mis-sena 2010 l-inkwilina bdiet thallas kera ta' .Eur 190 fis-sena pagabbli kull sitt xhur u dan minkejja li ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera li l-istess inkwilina kienet obbligata thallas kien Eur185 fiss-ena 2010, fis-sena 2013 kellha tghola ghal Eur190.32, fis-ena 2016 il-kera kellha terga' tghola ghal Eur201.39 u fis-sena 2019 il-kera li kellha tihallas kienet dik ta' Eur209.90". L-istess rikorrenti ssostni li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak li kienet qed thallas l-intimata Vela u minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-ligi minkejja t-tibdil li sar permezz tal-Att X tal-2009.*

39. Il-Qrati nostrana 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***[10] 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*

[10] 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)

1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

40. 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***[11]:

> *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, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu*

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

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

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

L-Applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021

42. Din il-Qorti tħoss illi jkun għaqli illi tindirizza f'dan il-punt l-eċċezzjonijiet imqajma mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu rigward l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

43. Fil-paragrafi numru 2 u 3 tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi in linea preliminari illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda l-qagħda legali tagħhom wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha stante illi hemm rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti kif ukoll li t-talba hija ntempestiva stante li r-rikorrenti ghadhom l-anqas biss ezawrew ir-rimedji li dahlu fis-sehh permezz tal-Att XXIV tal-2021. Fis-sitt is-seba', it-tmien u d-disa' paragrafi tar-risposta tieghu imbaghad l-istess Avukat tal-Istat isostni li l- Att XXIV tal-2021

introduċa fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta rimedji illi permezz tagħhom ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw iżjed dwar il-fatt illi l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan stante illi, ai termini tal-Artikolu 4A, ir-rikorrenti llum jistghu jitolbu illi l-kirja tiġi miżjuda, kif ukoll ir-ripresa tal-proprjeta' tagħhom;

44. 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. 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 qegħdin jilmentaw wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħha għal, mill-inqas, dawn l-aħħar ħamsin (50) sena. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

45. 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.

46. 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***[12]

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-

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

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.

47. Ir-rikors promotur in eżami ġie intavolat fil-11 ta' Ottubru 2021, u cioe ftit xhur biss wara illi ġie promulgat l-Att XXIV tal-2021. Inoltre mill-provi rrizulta li kontestwalment ma' dawn il-proceduri ir-rikorrenti ntavolaw ukoll talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu lill-istess bord jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina fejn f'kaz li ljigi ritenut li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jigi ordnat l-awment sa massimu ta' 2% tal-valur tal-propjeta u fil-kaz li ma jigix ritenut li l-istess intimata tissodisfa it-est tal-mezzi jigi ordnat l-izgumbrament. Din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jissottometti fir-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandhom issa rimedju għall-ilmenti tagħhom; 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, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxuta minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

48. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi mit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ngħataw rimedju effettiv illi seta' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel it-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti ma kellhomx l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda **tiċħad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fit-tielet, ir-raba', ħames hdax u tlettax il-paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti **sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, dan, iżda, **limitatament għall-perjodu sat-28 ta' Mejju 2021**. B'hekk qiegħda **tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafi tnejn, sitta', sebgha, tmienja, disgha, ghaxra u tnax tar-risposta tiegħu**.

C. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

49. Jiġi primarjament senjalat illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata, għandu jingħata biss minn Awwissu 1987 'il quddiem, u dan stante illi kien fid-19 t'Awwissu 1987 illi ġie promulgat fil-liġi Maltija l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, illi permezz tiegħu l-Artikoli sostantivi tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saru, u konsegwentement ġew reżi esegwibbli, bħala parti mil-Liġi ta' Malta. F''dan il-kaz ir-rikorrenti talbu li ssir stima tal-valur lokatizju tal-fond in dizamina mis-sena 2004 sad-data tal-prezentata tar-rikors u ghalhekk il-kumpens ser jinghata mis-sena 2004. Ghar-ragunijiet indikati aktar il-fuq fil-korp ta' din is-sentenza izda il-kumpens ser jinghata sal-31 ta' Mejju 2021 stante t-tibdil li kien hemm fil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

50. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[13], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn is-sena 2004 u s-sena 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2004	2009	€4,500.00
2010	2015	€5,800.00
2016	2021	€7,200.00

51. 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***[14], qalet illi:

[13] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 31 *et seq* tal-proċess
[14] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

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

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku ma kien hemm ebda kontestazzjoni mill-partijiet ghall-konkluzjonijiet tal-perit tekniku u hadd minnhom ma talab li jaghmel domandi in eskussjoni jew il-hatra ta' periti perizjuri. Jigi senjalat inoltre li

l-konvenuta Vella naqset milli tippreżenta nota t'osservazzjonijiet fit-terminu lilha konċess minn din il-Qorti. Ir-rikorrenti jidher illi qegħdin jaqblu mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, tant illi saħansitra jagħmlu referenza għall-istess konklużjonijiet fin-nota t'osservazzjonijiet tagħhom;

52. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament kienet qed titħallas, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Marie Caruana li l-kirja ricevuta kienet ta' Lm7.50 (ekwivalenti ghal Eur17.47) fis-sena sal-2009 u fis-sena 2010 sal-prezent l-inkwilina Vella kienet qed thallas Eur190 fiss-ena. Dan jirrizulta wkoll mill-ircevuti esebiti mill-istess konvenuta (Dok. CV2 a fol. 60 sa 66. Mill-kalkoli illi tagħmel din il-Qorti, allura, il-kera perċepita mir-rikorrenti bejn Dicembru 2004 u Mejju 2021 kellha, b'mod approssimattiv, tkun kif isegwi:

.

Sena	**Rata Annwali**	**Indiċi t'Inflazzjoni**	**Ammont ta' Kera Perċepita (Total)**
Diċembru 2004	LM 7.50 (€17.47)	Mhux Applikabbli	€1.45
01 ta' Jannar 2005 sa 31 ta' Diċembru 2009	LM 7.50 (€17.47)	Mhux Applikabbli	€87.35
01 ta' Jannar 2010 sa 31 ta' Diċembru 2021	€190.00	Mhux Applikabbli	€2280.00
Total			**2368.80**

Il-Qorti tinnota, iżda, illi fin-nota t'osservazzjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jindikaw bħala l-ammont ta' kera perċepita bħala **€2247.23,** ċifra illi hija kemmxejn inqas minn dik kalkolata minn din il-Qorti. Din il-Qorti sejra tassumi l-ammont ta' **€2,247.23** indikat mir-rikorrenti fin-nota t'osservazzjonijiet tagħhom bħala r-rata preċiża ta' kirja minnhom perċepita bejn is-sena 2004 u Dicembru 2021;

53. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom r-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti ma kienux sa mis-sena 1987 proprjetarji tal-fond in dizamina li huma akkwistaw permezz ta' donazzjoni minghand omm ir-rikorrent Raymond Caruana permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Dicembru 2004 u kif gie senjalat aktar il-fuq fil-korp ta' din is-sentenza huma talbu li ssir stima tal-valur lokatizju tal-fond in diamina mis-sena 2004 sad-data tal-prezentatata tar-rikors promotur.

54. 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)]

55. 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***[15]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

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

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

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

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

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

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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 2004 sa 2021 ġiet indikata mir-rikorrenti fin-nota t'osservazzjonijiet tagħhom bħala **€2,247.23**.

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera kif isegwi:

Sena	**Valur Lokatizju Totali**
2004	€375
2005 sa Mejju 2021	€96,300.00
TOTAL	€96,675.00

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€96,675.00 – **30% għall-interess ġenerali** = €67,672.50

€67,672.50– **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €54,138.00

€54,138.00 – **€2,247.23 kera perċepita kif fuq maħdum** =

<u>**€51,890.77**</u>

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' wiehed u hamsin elf tmien mija u dighin Ewro u seba' u sebghin centezmu **(€51,890.77).**

57. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tliet elef Ewro (€3,000)** 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;

58. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illil-intimata Vella ma taħtix għall-fatt illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kif emendati.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilina Vella għall-fond bin-numru ghoxrin [20] gja erbgha u ghoxrin [24] Triq il-Kantur, Zejtun, bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, **<u>dan iżda limitatament għall-perjodu sat-28 ta' Mejju 2021</u>**;

(ii) Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti **<u>sat-28 ta' Mejju 2021</u>** b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-istess liġijiet, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina, peress illi l-kera pagabbli

a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni wkoll ai termini tal-liġi;

(iii) **<u>Tilqa' t-tielet talba</u>** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' wiehed u hamsin elf tmien mija u disghin Ewro u seba' u sebghin centezmu **(€51,890.77)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **tliet elef Ewro (€3,000)**;

(iv) **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati, bl-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data ta' din id-deċiżjoni sad-data tal-effettiv pagament;

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

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur