PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **518/2021 AD**

MARIA CARMELA MAGĦRUFA BĦALA MARIKA BALDWIN (KI 369964M)

VS

AVUKAT TAL-ISTAT
U KIF UKOLL
ERMINIA CASSAR (KI 200834M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 20 t'Ottubru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, kif ukoll tal-Att X tal-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, meqjusa fid-dawl tal-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-

Bniedem kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar is-sbatax (17) t'Awwissu 2021, l-attriċi **<u>Maria Carmela magħrufa bħala Marika Baldwin</u>** ippremettiet:

    a. Illi r-rikorrenti hija sidt tal-mezzanin bin-numru sebgħa (7), gia ħamsa (5), fi Triq id-Disgħa (9) t'April fil-Mosta, kif sovvrappost beni ta' terzi, u liema mezzanin minn issa 'l quddiem se jissejjaħ biss bħala *"il-Fond"*;

    b. Illi l-fond kien ġie kostruwit minn Giomaria Galea, missier ir-rikorrenti, u ħuh Carmelo Galea, fuq art li huma kisbu in parti b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa mill-poter ta' Carmelo Gatt bis-saħħa ta' att pubblikat min-Nutar Pubbliku Joseph Spiteri fit-tlettax (13) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija ħamsa u ħamsin (1955) (kopja mmarkata **Dok A**), u in parti b'titolu ta' xiri mill-poter ta' Carmela Bugeja bis-saħħa ta' att ieħor fl-atti tal-istess Nutar Spiteri tat-tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija sebgħa u ħamsin (1957), (kopja legali mmarkata **Dok B**);

    c. Illi l-imsemmija Giomaria Galea u Carmelo Galea wara li eriġew benefikati fuq it-territorji miksuba minnhom, partu l-bini li kien fadlilhom in komuni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pubbliku Mark Coppini tal-erbgħa (4) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990) (kopja mmarkata **Dok Ċ**), fejn il-fond ġie assenjat lil Carmelo Galea;

    d. Illi Carmelo Galea miet fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Frar tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) (estratt tal-att tal-mewt immarkat

Dok D), u s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment riċevut min-Nutar Pubbliku Angelo Vella fid-disgħa (9) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija erbgħa u disgħin (1994) (kopji tar-riċerki testamentarji mmarkati **Dok E** u **Dok F**). Skont it-testment preċitat, il-fond tħalla bħala legat lir-rikorrenti (kopja tat-testment immarkata **Dok G**) u r-rikorrenti debitament iddikjarat it-trasmissjoni *causa mortis* ta' dan il-legat b'att pubbliku fl-atti tan-Nutar Pubbliku Victor John Bisazza tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sitta u disgħin (1996) (kopja mmarkata **Dok H**);

e. Illi l-fond huwa mikri u ilu mikri minn qabel Ġunju tas-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) lill-intimata Cassar, u dan versu l-kera attwali ta' mitejn u seba' Ewro u dsatax-il ċenteżmu (€207.19);

f. Illi r-rikorrenti jidhrilha li dik il-kera hija rriżorja u inadegwata, u ma tikkostitwixxix miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika l-kontroll tal-użu u l-interferenza fit-tgawdija ta' ħwejjiġha;

g. Illi dan hu hekk għaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni viġenti bejn ir-rikorrenti u l-intimata Cassar għadu sallum soġġett għad-disposizzjonijiet legali kontenuti fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn hawn 'il quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), u liema disposizzjonijiet jipprovdu għar-rilokazzjoni tal-Fond anke kontra r-rieda tar-rikorrenti;

h. Illi għal dawn is-snin kollha li matulhom ir-rikorrenti, u l-awtur tagħha fit-titolu, ġew imġiegħla jippermettu lill-intimata Cassar sabiex titħalla fit-tgawdija tal-kirja konċessa lilha snin ilu, ir-rikorrenti kienet, qiegħda, u għadha ġġarrab leżjoni fid-drittijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhm, a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għal skop ta; smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili tagħhom, a tenur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Dawn il-leżjonijiet ġew riskontrati hekk:

i. Il-kontroll fuq il-kirja konċessa lill-intimata Cassar, konsistenti mir-rilokazzjoni kontinwa u mhux interrotta tal-kirja għal għexieren ta' snin, kif ukoll l-iffriżar tal-kondizzjonijiet lokatizji għall-perjodu kollu tar-rilokazzjoni, jikkostitwixxu interferenza sproporzjonata fit-tgawdija paċifika tar-rikorrenti ta' ħwejjiġhom. Tali interferenza sproporzjonata, anke jekk munita bl-interess ġenerali u pubbliku meħtieġ sabiex jilleġitimaha, qiegħda tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti, in kwantu l-intimati m'humiex qegħdin jipprovdu għal kumpens xieraq u adegwat sabiex ir-rikorrneti jiġu indennizzati għall-piż li qed jitqiegħed fuqha;

ii. Il-fatt li għaż-żmien kollu tar-rilokazzjoni, ir-rikorrenti ma ngħatat qatt ebda rimedju jew dritt t'azzjoni adegwat, effettiv u idonju sabiex hija tkun tista' teżiġi ħlas ta' kumpens xieraq għall-interferenza sproporzjonata subita minnha wkoll jikkostitwixxi leżjoni ta' drittijiet fondamentali, u dan stante ksur tad-dritt tagħha għal aċċess għal qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali għall-iskop ta' smigħ xieraq dwar id-determinazzjoni tad-drittijiet u tal-obbligazzjonijiet ċivili tagħha;

i. Illi bl-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ sensiela ta' emendi, inkluż u b'mod partitkolari bl-introduzzjoni tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K. Madanakollu, l-emendi introdotti permezz tal-leġislazzjoni preċitata ma jindirizzawx u wisq inqas jirrimedjaw għal-leżjonijiet subiti mir-rikorrenti, in kwantu tali emendi:

- Jippermettu lill-intimata Cassar tibqa' tgawdi l-kirja mogħtija lilha għexierent ta' snin ilu, u li tinsab fi stat ta' rilokazzjoni;

- Ma jipprovdux għal żidiet xierqa u adegwati fl-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti;

- Ma jagħtux lir-rikorrenti dritt t'azzjoni jew rimedji adegwati sabiex turi li l-valur lokatizju tal-fond jeċċedi sewwa ż-żidiet konċessi mill-emendi fuq imsemmija;

j. Illi l-emendi riċentissimi mwettqa permezz tal-Att XXIV tal-2021 jindirizzaw uħud mill-vjolazzjonijiet subiti, iżda ma joffru ebda rimedju jew kumpens għall-vjolazzjonijiet subiti sa issa, u wkoll huwa inċert kemm jintroduċu element adegwat ta' proporzjonalita' li huwa meħtieġ sabiex il-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti sa issa tiġi ċessata;

k. Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors;

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

(a) Tiddikjara u tiddeċiedi illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, kisru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz tal-artikolu 6 tal-Kovenzjoni, kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;

(b) Tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta' kumpens pekunjarju kif ukoll morali tar-rikorrenti;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) t'Awwissu 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnax (12) t'Ottubru 2022, 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 tlettax (13) ta' Settembru 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment tal-Kap 69 tal-Li[ijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwestjoni, kif protetti bl-artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u bl-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali, hija kellha tidħol f'kirja sfurzata mal-intimata Erminia Cassar mingħajr dritt li tieħu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħda tirċievi mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

   b. Illi l-intimat Avukat tal-Istat jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-konvenut Avukat tal-Istat ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

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

   d. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*

(jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";

e. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjeta'. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jedd tagħha fuq il-fond in kwestjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta';

f. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. 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 u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leżislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

g. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja, u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta' illi qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

h. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex

kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

i. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprejta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

j. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess, fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonoxxiet illi: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar 2017 qalet illi, *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles."*;

k. Illi dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni, l-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi illi dawn l-artikoli huma inapplikabbli għall-fattispecie tal-każ odjern. L-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq huwa mixħut esklussivament fuq il-*procedural fairness* ta' kawża. L-aċċess għal-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;

l. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

m. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata 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 tliet saffi u li għaliha ppparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

n. Illi xieraq ukoll li jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini, u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 t'April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħet tagħmel dak iż-żmien, bħal tbiegħ il-fond jew tikri l-fond bħala fond kummerċjali;

o. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din il-Qorti jihdrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mir-rikorrenti;

p. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant l-Avukat tal-Istat talab lil din il-Qorti tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamnetali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

7. B'risposta datata tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2021, l-intimata **Erminia Cassar** eċċepiet:

   a. Illi fl-ewwel lok l-intimata Cassar, filwaqt illi tirrikonoxxi li għandha *locus standi*, hija bl-ebda mod ma tista qatt tkun responsabbli, qua ċittadina privata, ta' xi leżjoni ta' dritijiet fondamentali tar-rikorrenti, u għalhekk la għandha tiġi kkundanata tħallas xi kumpens u wisq inqas l-ispejjeż ta' din il-proċedura;

   b. Illi, fit-tieni lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti għandha kull jedd titlob għal żieda fil-kera bl-introduzzjonital-emendi li ġew fis-seħħ reċentement fl-Att XXIV tal-2021 u b'hekk qed jiġi eċċepit illi hija ma eżawrietx ir-rimedji ordinarji skont il-liġi kif ġustament jitlob il-*proviso* tas-subinċiż (2) tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante illi r-rikorrenti ma istitwietx il-proċeduri neċessarji quddiem il-Bord tal-Kera sabiex titlob żieda fil-kera;

   c. Illi fit-tielet lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, jingħad illi l-antekawża tar-rikorrenti liberament ikkonċedew il-fond meritu ta' din il-kawża a favur tal-intimata Cassar madwar sittin sena ilu bl-ewwel kirja mħallsa fl-ewwel (1) t'April 1965 u dawn taħt dawk il-kondizzjonijiet illi huma dehrilhom xierqa. Il-kirja dejjem tħallset puntwalment u biż-żieda hekk kif stipulata fil-liġi. Apparti mill-fatt illi f'dawn is-sittin sena hija dejjem ħadet ħsieb il-manutenzjoni tal-fond in kwistjoni u għamlet ammeljoramenti kif kien rikjest sabiex tgħix b'mod aktar komdu mingħajr qatt ma għamlet ħsara lill-proprjeta' in eżami. Illi għalhekk ċertament dina l-Qorti m'għandhiex bħala rimedju tordna l-iżgumbrament tal-intimata Cassar mill-fond in kwistjoni;

d. Illi fir-raba' lok, hekk kif kellu jiġi pruvat fil-kors tal-kawża, l-intimata Cassar hija armla ta' 87 sena u tipperċepixxi biss il-pensjoni tar-romol għal dawn l-aħħar għoxrin sena, dejjem ikkooperat mar-rikorrenti u dejjem aġixxiet in *buona fede*. Tant hu hekk illi kif kellu jiġi pruvat fil-kors tal-kawża, meta hija ġiet mitluba mis-sid sabiex tiffirma dikjarazzjoni (ossia affidavit) illi hija mhix ser iddaħħal terzi persuna jirrisjedu magħha, hija ffirmata bil-ġurament tagħha fil-11 t'April 2018 mingħajr ebda ostakoli ta' xejn;

e. Illi fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ġie eċċepit illi l-Istat għandu kull dritt li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' kemm-il darba dan il-kontroll huwa preskritt bil-liġi u jservi għan leġittimu u cioe fl-interess ġenerali;

f. Illi fis-sitt lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-intimata Cassar tikkontendi illi din il-Qorti m'għandha l-ebda setgħa tordna l-iżgumbrament tal-intimata Cassar, u li f'kull każ, u dejjem mingħajr preġudizzju, ir-rimedju tal-kumpens, jekk mistħoqq, ikun biżżejjed u effettiv filwaqt li r-rimedju ulterjuri tal-iżgumbrament ikun bil-wisq inġust u sproporzjonat;

g. Illi finalment l-intimata Cassar irriservat il-jedd ta' rivalsa kontra l-Gvern ta' Malta f'każ li hija tiġi, intortament u mingħajr ħtija ta' xejn, żgumbrata mill-fond lilha mikri, inkluż li żżomm l-istess responsabbli għal kull dannu u ħsara li tista' ssofri;

h. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

8. Għaldaqstant l-intimata Cassar talbet lil din il-Qorti tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha;

9. Waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża b'intervalli ta' ħames snin b'effett mis-sena 1987. L-intimat

Avukat tal-Istat oġġezzjona għall-ħatra ta’ Perit mis-sena 1987 in vista tal-fatt li r-rikorrenti akkwistat il-proprjeta’ permezz ta’ legat fis-sena 1996, u ssottometta illi jekk din il-Qorti tilqa’ t-talba kif dedotta u jingħata kumpens mis-sena 1996, l-Avukat tal-Istat m’għandux ibati l-ispejjeż tal-perizja qabel dik id-data. L-intimata Cassar irrimettiet ruħha għat-talba tar-rikorrenti. Din il-Qorti laqgħet it-talba kif magħmula mir-rikorrenti, u nnominat lill-Perit Elena Borg Costanzi, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-id-disgħa u għoxrin (29) ta’ Novembru 2021, u debitament maħluf fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar it-tlieta (3) ta’ Frar 2022;

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ta’ Maria Carmela sive Marika Baldwin datat sbatax (17) t’Awwissu 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja ta’ kuntratt ta’ subenfitewsi perpetwa pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat tlettax (13) ta’ Novembru 1955 (**Dok A** a fol 6 *et seq* tal-proċess); (b) kopja ta’ kuntratt t’akkwist pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri nhar it-tmienja (8) ta’ Ġunju 1957 (**Dok B** a fol 13 *et seq* tal-proċess); (ċ) kopja ta’ kuntratt ta’ tpartit pubblikat fl-atti tan-Nutar Mark Coppini datat erbgħa (4) ta’ Jannar 1990 (**Dok C** a fol 26 *et seq* tal-proċess); (d) estratt tal-att tal-mewt ta’ Carmelo Galea (**Dok D** a fol 30 tal-proċess); (e) kopja tar-riċerki testamentarji għal testmenti pubbliċi ta’ Carmelo Galea (**Dok E** a fol 31 *et seq* tal-proċess); (f) kopja ta’ ċertifikat dwar riċerki testamentarji għal testmenti sigrieti ta’ Carmelo Galea (**Dok F** a fol 35 tal-proċess); (g) kopja ta’ testment ta’ Carmelo Galea pubblikat fl-atti tan-Nutar Angelo Vella fid-disgħa (9) ta’ Diċembru 1994 (**Dok G** a fol 36 *et seq* tal-proċess); (h) kopja t’att ta’ trasmissjoni *causa mortis* pubblikat fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta’ Frar 1996 (**Dok H** a fol 39 *et seq* tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tlettax (13) ta' Settembru 2021;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimata Erminia Cassar, datata tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2021;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tlieta (3) ta' Novembru 2021, fejn inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża b'intervalli ta' ħames (5) snin b'effett mis-sena 1987;

15. Rat l-affidavit tal-intimata **Erminia Cassar** immarkat bħala **DOK EC** (a fol 69 tal-proċess) u d-dokumenti annessi miegħu, cioe (a) il-kopja tal-ktieb tal-kera mmarkat bħala **Dok EC1** (a fol 70 *et seq* tal-proċes), u (b) affidavit illi Erminia Cassar għamlet fil-ħdax (11) t'April 2018 fuq talba tar-rikorrenti, immarkat bħala **Dok EC2** (a fol 162 tal-proċess);

16. Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Maria Carmela sive Marika Baldwin**, a fol 168 tal-proċess;

17. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi xi tressaq;

18. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Frar 2022, l-intimata Erminia Cassar iddikjarat ukoll illi ma kellhiex aktar provi xi tressaq;

19. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** a fol 169 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2021, u debitament maħluf minnha stess fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlieta (3) ta' Frar 2022;

20. Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni magħmula mill-Avukat tal-Istat lill-Perit Tekniku (a fol 192 tal-proċess);

21. Rat it-tweġibiet tal-Perit Tekniku għad-domandi in eskussjoni magħmula lilha mill-Avukat tal-Istat (a fol 197 u 198 tal-proċess);

22. Rat illi, waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022, **l-intimata Erminia Cassar informat lil din il-Qorti illi l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża tinsab vakanti, stante li fil-bidu ta' April 2022, hija marret tirrisjedi ġo dar tal-anzjani, u ċ-ċwievet ġew ritornati lill-proprjetarja**;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti preżentata waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022, a fol 200 *et seq* tal-proċess;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Avukat tal-Istat datata tmienja (8) ta' Lulju 2022 a fol 211 *et seq* tal-proċess;

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intimata Erminia Cassar datata tlettax (13) ta' Lulju a fol 226 *et seq* tal-proċess;

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

27. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjonijiet sollevati mill-Intimata Erminia Cassar</u>

28. Din il-Qorti sejra primarjament tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimata Erminia Cassar fir-risposta tagħha għar-rikors kostituzzjonali;

29. L-intimata Cassar tibbaża l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet rikorrenti prinċiparjament fuq żewġ punti, u cioe:

    a. Illi din il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond bħala rimedju; u

    b. Illi hi m'għandhiex tinżamm responsabbli għal kwalunkwe leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kkważata mill-liġijiet in vigore;

30. Fir-rigward tal-ewwel punt, din il-Qorti tinnota illi waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022, il-legali tal-intimata Cassar informat lil din il-Qorti illi l-intimata Cassar kienet marret tirrisjedi ġo residenza għall-anzjani, u li ċ-ċwievet tal-fond in kwestjoni kienu ġew ritornati lis-sid[1]. Dan il-fatt ma ġiex kontestat mir-rikorrenti, u għaldaqstant din il-Qorti sejra tikkonsidrah bħala stat ta' fatt. Konsegwentement ma jagħmilx sens għal din il-Qorti illi tittratta l-kwestjoni tal-iżgumbrament o meno tal-intimata Cassar ġialadarba l-post huwa llum vakanti, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-intimati in kwantu jagħmlu referenza għall-kompetenza u/jew possibilita' ta' din il-Qorti illi tordna l-iżgumbrament tal-post mill-intimata Cassar, u tal-parti mit-tieni talba tar-rikorrenti illi fiha r-rikorrenti titlob lil din il-Qorti tagħti l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa sabiex il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali illi hija qed tallega titwaqqaf, liema parti mit-talba din il-Qorti qiegħda tinterpreta bħala talba għal ordni tat-twaqqif tal-kirja u tal-iżgumbrament konsegwenzjali tar-rikorrenti mill-fond in kwestjoni;

31. Dwar it-tieni punt, din il-Qorti taqbel mal-intimata Cassar illi fil-każ illi tinstab leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per konsegwenza tal-liġijiet in vigore, l-intimata Cassar m'għandhiex tinżamm responsabbli għall-effett illi kkawżaw liġijiet introdotti mill-Istat. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[2]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas*

[1] Vide verbal tas-seduta tas-26 ta' Mejju 2022, a fol 199 tal-proċess

[2] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

32. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimata mhix sejra tinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

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

33. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistabbilixxi:

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun

entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

[...]

34. L-Avukat tal-Istat jissolleva żewġ eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u cioe:

    a. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk koperta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(para. 4 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur)*;

    b. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta' *(para. 5 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur)*;

35. B'referenza għall-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu 4 tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jibbaża l-eċċezzjoni tiegħu fuq l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jgħid:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew

(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

36. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[3]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[4];

37. L-istess jista' jingħad għall-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi ġie emendat diversi drabi, fosthom permezz tal-Att X tal-2009, bl-Att V tal-2010, u riċentement, bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi kif introdotti (b'mod partikolari tal-Att X tal-2009), ma kellhomx, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, l-effetti

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

[4] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u dan peress illi:

(i) Is-sub-artikolu (a) ma japplikax għall-każ odjern għaliex il-proprjeta' baqgħet l-istess;

(ii) Is-sub-artikolu (b) ma japplikax għall-każ odjern għaliex l-intimata kienet għamlet dikjarazzjoni illi fiha kkonfermat bil-ġurament tagħha illi kienet ser tabita fil-proprjeta' in kwestjoni waħedha, u li ma kienet ser iddaħħal lil ħadd jabita magħha[5]. Għaldaqstant, anke jekk id-definizzjoni ta' *'kerrej'* inbidlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, tali bidla ma kinitx ser tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti fil-każ odjern;

(iii) Is-sub-artikolu (c) ma japplikax għall-każ odjern għaliex, in kwantu l-kumpens f'dan is-sub-artikolu jirrappreżenta l-kirja illi kellha tiġi perċepita mir-rikorrenti, din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi l-Att X tal-2009 stabbilixxa kera minima għal fondi residenzjali, b'dana illi l-kera fil-każ odjern ġiet awmentata minn €105.00 fis-sena għal €185.00 fis-sena[6]. Jekk dan kienx awment adegwat jew le ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem, iżda, għall-finijiet tal-Artikolu 47(9)(c), ma jistax jingħad illi din il-kundizzjoni kienet inqas favorevoli għar-rikorrenti;

(iv) Is-sub-artikolu (d) ma japplikax għall-każ odjern għaliex l-Att X tal-2009 ma daħħalx fil-liġi emendi ta' din ix-xorta applikabbli għall-każ odjern;

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

---

[5] Vide **Dok EC2** anness mal-affidavit tal-intimata Erminia Cassar, a fol 162 tal-proċess

[6] Vide irċevuti tal-kera għas-snin 2009 u 2010 formanti parti minn **Dok EC1** anness mal-affidavit tal-intimata Erminia Cassar, a fol 148 u 149 tal-proċess

39. Tqis ukoll għalhekk din il-Qorti illi fid-dawl tal-premess, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn għandha tiġi trattata l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu;

40. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, stante illi l-inapplikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ odjern ġia ġiet hekk dikjarata;

41. In oltre, din il-Qorti qiegħda wkoll **tiċħad** it-talbiet rikorrenti in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

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

42. 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.*

43. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[7]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

44. 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;

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

(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.

45. 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***[8] 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, kif emendati matul is-snin, fosthom permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

46. 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:

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

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 qegħdin jilmentaw ir-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;

47. 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;

48. 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.*[9]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[10] 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*

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

> *by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[11] 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.*

[11] 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)

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[12], *"[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."*;

49. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[13], 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, 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

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

applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

50. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.*
>
> *(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.*

51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[14]:

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

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

52. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. 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**

53. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K 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***[15] 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-

[15] 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)

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

54. 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***[16]:

> *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*

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

inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-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.

55. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti tgħid illi meta akkwistat il-post hi, *"Il-ħlas kien ta' LM11.25c fi flus antiki kull tliet xhur. Din il-kera żdiedet biss meta saru xi tibdiliet fil-liġi fis-sena 2010, u llum nirċievi biss is-somma ta' €207.19 fis-sena [...]"*[17]. Dawn il-valuri jistgħu faċilment jiġu konfermati mill-irċevuti esebiti mill-konvenuta **Erminia Cassar**, minn fejn jirriżulta illi l-kera sa April 1995 kienet fl-ammont ta' LM11.25 kull tliet xhur (illum ekwivalenti għal €26.21)[18], bejn April 1995 u Marzu 2008 kienet fl-ammont ta' LM45 fis-sena (illum ekwivalenti għal €105 fis-sena)[19] u sussegwentement fl-ammont ta' €105.00 fis-sena sa Marzu 2010[20]. Il-kera żdiedet għal €185.00 f'Marzu 2010[21], u cioe għall-kera minima stabbilita mil-liġi fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, imbagħad żdiedet fit-termini tal-liġi kull tliet snin, biex fis-sena 2021 kienet fl-ammont ta' €207.19 fis-sena[22];

56. In oltre, minkejja illi huwa minnu illi l-intimata Cassar ma jirriżultax illi għandha wlied, hija armla, u kienet għamlet dikjarazzjoni illi ma kinitx ser iddaħħal terzi joqogħdu fil-fond magħha, sakemm kienet għadha tirrisjedi fil-fond in kwestjoni, ir-rikorrenti ma kellha l-ebda ħjiel ta' meta kienet ser tispiċċa l-kirja, b'dana l-kirja ġiet reża għal perjodu indefinit. L-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-

[17] Vide affidavit tar-rikorrenti fol 168 tal-proċess
[18] Vide **Dok EC1** anness mal-affidavit ta' Erminia Cassar, a fol 132 tal-proċess
[19] Vide **Dok EC1** anness mal-affidavit ta' Erminia Cassar, a fol 133 sa 146 tal-proċess
[20] Vide **Dok EC1** anness mal-affidavit ta' Erminia Cassar, a fol 147 u 148 tal-proċess
[21] Vide **Dok EC1** anness mal-affidavit ta' Erminia Cassar, a fol 149 tal-proċess
[22] Vide **Dok EC1** anness mal-affidavit ta' Erminia Cassar, a fol 150 sa 160 tal-proċess

inċertezza illi kellha r-rikorrenti dwar meta kien ser jirnexxilha tieħu lura l-pussess tal-fond;

57. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Att X tal-2009 serva sabiex ġew stabbiliti awmenti, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tagħha[23]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħet marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqha mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

58. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Saħansitra anke r-rikorrenti tirrikonoxxi dan il-fatt fir-rikors ġuramentat tagħha, meta tgħid illi l-Att XXIV tal-2021 jindirizza uħud mill-vjolazzjonijiet illi minnhom hija tilmenta;

59. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistat rimedju għall-ilmenti tagħha, b'dana illi setgħet faċilment tintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex

[23] Vide paġna 10 tar-Rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, a fol 179 tal-proċess

jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore. Naturalment dan issa mhux neċessarju, considerando illi l-intimata Cassar ivvakat il-fond in kwestjoni u rritornat iċ-ċwievet tal-istess;

60. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirriwgarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Il-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qiegħda tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha sa mill-1995, u cioe mid-data tal-ftuħ ta' suċċessjoni illi fiha saret entitolata għall-fond in kwestjoni qua legatarja[24]. 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 ma ġew introdotti l-istess emendi;

61. 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-*

[24] Vide para 24 tan-nota t'osservazzjonijiet tar-rikorrenti, a fol 206 tal-proċess

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.

62. 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***[25]

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.

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

63. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra illi kwalsiasi leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem tar-rikorrenti seħħet biss qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;

64. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet 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 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 proprjetarji. 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 **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**;

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

65. Ir-rikorrenti tikkontendi illi l-Kap 69 u l-Att X tal-2009 kisru d-drittijiet fondamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-parti mill-Artikolu 39 tal-

Kostituzzjoni ta' Malta illi fuqha r-rikorrenti tibbaża l-ilment tagħha, jidher illi hija s-segwenti:

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

66. B'mod simili, il-parti relevanti mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tistabbilixxi illi:

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

67. Ir-rikorrenti ssostni illi l-liġijiet viġenti ma kinux joffru lis-sidien rimedju adegwat sabiex jitolbu bidliet effettivi fil-kondizzjonijiet tal-kera, b'dana illi kienu qegħdin iċaħħdu lis-sidien, inkluża r-rikorrenti, minn aċċess għal tribunal jew qorti imparzjali u indipendenti sabiex jiddetermina d-drittijiet ċivili tagħhom;

68. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jissottometti illi dak li qed tilmenta dwaru r-rikorrenti jmur lil hinn mill-protezzjoni mogħtija taħt il-jedd ta' smigħ xieraq, peress li aċċess għall-Qorti għandu jinftiehem b'mod litterali, fis-sens li individwu għandu dritt li litiġju jiġi determinat minn Qorti indipendenti u imparzjali. Madanakollu, jkompli l-Avukat tal-Istat, tali protezzjoni mhijiex estiża wkoll għas-sostantiv, u fil-każ odjern il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola t-tiġdied ta' kirjiet, u mhux kwistjonijiet proċedurali;

69. Jidher illi hemm żewġ linji ta' ġurisprudenza tal-Qrati Maltin illi jindirizzaw allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fuq in-naħa l-waħda, ngħataw diversi sentenzi mill-Qrati nostrana illi fihom ġie deċiż illi l-fatt illi setgħet tiġi intavolata kawża Kostituzzjonali hija fiha nnifisha prova li r-rikorrenti kellu rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha. Hekk, per eżempju, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***[26]

> *Fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et, tal-11 ta' Mejju 2017, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:*
>
> *"Id-dritt ta' smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta' access ghal Qorti, u kif inghad mill-Qorti ta' Strasbourg id-dritt ta' smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat ghandu obbligu jiggarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu. Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv, l-individwu ghandu jkollu "...a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."*
>
> *Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni taghha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta' zgumbrament kontra Pace Axiaq kellhom jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u ghalhekk kellha biss a disposizzjoni taghha ir-rimedju*

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

kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti ghalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficjenti biex jinghad li d-dritt ta' access ghal Qorti tar-rikorrent kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi

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

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

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

70. Hekk ukoll ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[27]:

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

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

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

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

71. Mill-banda l-oħra, fuq linja oħra ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, ġie ritenut illi l-limitazzjonijiet imposti fuq il-Bord li Jirregola l-Kera qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 jikkosistitwixxu leżjoni tad-dritt għal aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali kif sanċit mill-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Hekk, per eżempju, ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Francis Scicluna et vs***

Avukat Ġenerali et[28], fejn din il-Qorti kif diversement presjeduta, wara illi għamlet referenza ampja għal dak illi ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Francis Lanfranco vs Avukat Ġenerali***[29], iddeċidiet kif isegwi:

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

72. Fuq l-istess prinċipji kienet waslet ukoll għad-deċiżjoni tagħha preċedentement l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et**[30]:

> *23. Il-QEDB diġa kellha l-opportunita tosserva per eżempju fil-każ* ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** *deċiż fit-30 ta' Lulju 2015, li:-*

[28] Rik Kost 179/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ M Hayman, 15 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)
[29] Rik Kost 228/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ J Zammit McKeon, 18 ta' Marzu 2021 (in ġudikat)
[30] Rik Nru 14/2018, Qorti Kostituzzjonali, 6 t'Ottubru 2020

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, 62 and Athony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, 128, 10 July 2014)".

24. L-istess fil-każ **Cassar vs Malta** *(applikazzjoni numru 50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018 intqal:-*

"56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant - who was not in any particular need of housing (at least after 2008) - the applicants were unable to recover the

> *property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited - as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".*

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

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

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

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

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

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

74. Filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat kien implimenta dawn il-limitazzjonijiet għal skop leġittimu, u cioe sabiex sidien ta' proprjetajiet mikrija lil terzi ma jitolbux żgumbrament u/jew awmenti fil-kirja mingħajr limitazzjoni fi żminijiet meta l-Istat kien qiegħed jagħmel dak kollu li jista' biex inaqqas il-*homelessness*, maż-żminijiet naqas il-bilanċ bejn l-iskop illi għalih kienu fis-seħħ dawn il-limitazzjonijiet u l-preġudizzju impost fuq is-sidien, b'dana illi dak illi darba kien rimedju effettiv, u cioe l-

proċeduri quddiem il-Bord fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69 (qabel l-Att XXIV tal-2021), ma baqa rimedju effettiv xejn, iżda ġie reż fattur illi jilledi d-dritt fondamentali ta' sid għal aċess għal tribunal illi seta' jagħtih lura l-proprjeta' tiegħu u/jew jiddeċiedi dwar awmenti ta' kera irriżorja;

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

76. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi **ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

E. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-Paragrafu Erbatax (14) tar-Risposta tiegħu

77. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini, u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li l-fond jinkera bilfors;

78. Din il-Qorti taqbel mal-intimati illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kien jaf x'kien jiddetta r-reġim legali illi kien jiggverna l-ftehim fiż-żmien illi daħal fih. Madanakollu, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[31]:

[31] Appl Nr 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018

28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.

Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[32]:

27. The Court observes that in the present case the Constitutional Court reversed on 13 April 2018 the first-instance judgment of the court of constitutional competence. The Constitutional Court did not find a violation of the applicant's property rights given that the applicant was aware of the applicable regime when he rented the property in 1985. However, the Court notes that

32 Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect (see, mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015). In such cases the Court proceeded to examine the merits and found a violation (see, for example, Zammit and Attard Cassar, cited above, §§ 65-66). There is no reason to make different conclusions in the present case. While it is true that the applicant knowingly entered into the rent agreement and set his own conditions to the extent possible, the Court considers that in 1985 he could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). [...]

Dawn il-prinċipji legali ġew applikati wkoll mill-Qrati nostrana f'kawżi b'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[33], din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat każ fejn ir-rikorrenti kienet kriet proprjeta' tagħha fis-sena 1964, ben konxja tal-fatt illi l-liġi illi kienet tirregola l-kera dak iż-żmien kien il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat ressaq eċċezzjoni simili għal dik sollevata fil-kawża odjerna, u, dwar dan il-punt, il-Qorti spjegat:

Fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-eżistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni

[33] Rik Nru 97/2020, Prim'Awla (Qorti Ċivili) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Grazio Mercieca, 15 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

ekonomika tal-proprjeta', u tgawdija paċifika tal-istess, b'riflessjonijiet ta' natura kostituzzjonali sa fejn jirrigwarda l-istitut tal-kera. Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta' eżista, pero' trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta' kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża ħamsin sena ilu, bl-istess mod illi ħamsin sena ilu ma setax l-ante-kawża tar-rikorrenti jasal jipprospetta kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-ante-kawża tar-rikorrenti seta' pprospetta l-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti sabet ruħha b'idejha marbuta meta akkwistat il-proprjeta' in kwestjoni b'legat, u ma kellha l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021) għajr illi tippreżenta r-rikors in eżami sabiex tattakka l-liġijiet applikabbli viġenti;

79. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu erbatax (14) tar-risposta tiegħu.

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

80. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

81. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdiet issofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha r-rikorrenti**. Jirriżulta mir-rikors ġuramentat u mit-testment ta' Carmelo Galea pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Angelo Vella datat disgħa (9) ta' Diċembru 1994 illi Carmelo Galea kien ħalla l-proprjeta' in kwestjoni bħala legat lir-rikorrenti. Dwar proprjeta' illi titħalla b'legat, ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et***[34]:

> *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 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***

[34] 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)

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.

Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, ir-rikorrenti hija kkonsidrata illi bdiet issofri leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħha *qua* proprjetarja sa minn Frar 1995, u cioe minn meta ġie nieqes Carmelo Galea. Din il-Qorti tinnota illi minkejja illi huwa minnu illi fit-talba tagħha għall-ħatra ta' Perit Tekniku r-rikorrenti titlob illi l-valutazzjoni tal-proprjeta ssir mis-sena 1987[35], eventwalment, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti tirrikonoxxi illi hija għandha dritt għal kumpens mill-1995 'il quddiem biss[36];

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

83. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[37], il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' **tliet mija u disgħin elf Ewro (€390,000.00)**, filwaqt illi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1995 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1995	1998	€ 1,200
1999	2004	€ 1,500
2005	2010	€ 2,600
2011	2016	€ 4,000

[35] Vide verbal tas-seduta tat-3 ta' Novembru 2021 a fol 64 tal-proċess
[36] Vide para 23-24 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 206 tal-proċess
[37] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 169 *et seq* tal-proċess.

2017	2021	€ 6,600
	Ammont Globali illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti	**€ 86,400**

84. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[38], 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 vs Farrugia*** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u*

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

***Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, saru mistoqsijiet in eskussjoni tal-Perit Tekniku mill-Avukat tal-Istat. Jidher illi l-partijiet kienu sodisfatti bit-tweġibiet tal-Perit Tekniku, stante illi ma saret l-ebda talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, la ġiet imqajma xi oġġezzjoni għar-rapport kif redatt, u lanqas ġew indirizzati r-risposti tal-Perit Tekniku għad-domandi illi sarulha in eskussjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati. Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha, filwaqt illi tieħu in konsiderazzjoni wkoll ir-risposti tal-Perit Tekniku għall-mistoqsijiet illi sarulha in eskussjoni mill-intimat Avukat tal-Istat;

85. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, mill-kotba tal-kera esebiti mill-intimata **Erminia Cassar**[39] jirriżulta illi kienu qed jitħallsu s-segwenti ammonti:

Mis-Sena	Sas-Sena	Kera Perċepita
1995	2007	LM 45.00

[39] Vide **Dok EC1** anness mal-affidavit ta' Erminia Cassar, a fol 133 *et seq* tal-proċess

		(illum ekwivalenti għal €105.00)
2008	2009	€ 105.00
2010	2013	€ 185.00
2014	2015	€ 197.58
2016	2018	€ 203.13
2019	2021	€ 207.19
	Ammont Globali perċepit mir-Rikorrenti f'Kera bejn 1995 u 2021	**€ 3, 941.12**

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

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert*

Galea v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

87. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandha tiġi 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***[40]:

> *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*

[40] 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)

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***[41], 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."*;

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

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1995 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 3,941.12</u>;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera fl-ammont globali ta' **<u>€ 86,400</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 86,400 – **30% għall-interess ġenerali** = € 60,480
€ 60,480 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 48,384
€ 48,384 – **€ 3,941.12 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 44,442.88</u>**

[41] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u erbgħin elf, erba' mija u tnejn u erbgħin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€ 44,442.88);**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

89. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elf Ewro (€1,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

90. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif ġia ġie senjalat f'aktar dettall aktar 'il fuq, l-intimata Cassar 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;

G. Spejjeż Ġudizzjarji

91. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

92. Iżda, madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinitx entitolata għal kumpens, u cioe bejn is-sena 1987 u s-sena 1995. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamlet studju, riċerka, u ammont sostanzjali ta' xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti. Għaldaqstant,

din il-Qorti hija tal-fehma illi, sabiex tkun ġusta mal-partijiet, ir-rikorrenti għandha tikkontribwixxi wkoll għall-ispejjeż relatati mar-Rapport tal-Perit Tekniku. Konsegwentement, din il-Qorti tordna illi l-ispejjeż relatati mar-Rapport tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu kwart (1/4) mir-rikorrenti, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa'** ***in parte*** l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif ukoll tal-Att X tal-2009, ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz tal-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u permezz tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan **limitatament** sa Mejju 2021;

(ii) **Tiċħad** l-ewwel talba rikorrenti in kwantu tagħmel referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(iii) **Tilqa'** it-tieni talba, u tiddikjara illi huwa dovut lir-rikorrenti kumpens per konsegwenza tal-leżjoni msemmija fl-(i) suespost, liema kumpens din il-Qorti qiegħda tillikwida f'danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgħa u erbgħin elf, erba' mija u tnejn u erbgħin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€ 44,442.88)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **elf Ewro (€ 1,000)**, u liema kumpens għandu jitħallas interament mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti;

(iv) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u l-intimata Erminia Cassar in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-rapport tal-Perit Tekniku illi għandhom jiġu sopportati kwart (1/4) mir-rikorrenti Maria Carmela sive Marika Baldwin, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur