PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **562/2021**

ALEXANDER VELLA (KI 896947M)
DAVINA BONELLO GHIO (KI 102272M)
MARIO SCIBERRAS (KI 308854M)
MONICA SCIBERRAS (KI 2212243M)
BEVERLEY SCIBERRAS (KI 186503L)
CASSANDRA LOUISE SCIBERRAS (KI 465594M)
DAVID SCIBERRAS (KI 465494M)
CHANTAL SCIBERRAS (KI 465694M) U
MATTHEW SCIBERRAS (KI 465794M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
VINCENT U JOAN ROSE SIVE ROSETTE KONJUĠI RUGGIER
(KI 5885M U KI 352055M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 28 t'Ottubru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2021, l-atturi **Alexander Vella et** ippremettew:

    a. Illi r-rikorrenti huma l-koproprjetarji tal-fond ossia appartament bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokka t'appartamenti bin-numru ħamsa u ħamsin (55) u bl-isem ta' 'Sciberras Flats' fi Trejqa tal-Fleur-De-Lys, Santa Venera;

    b. Illi l-imsemmi fond ġie trasferit lill-intimati konjuġi Ruggier b'titolu ta' ċens temporanju a bażi ta' kuntratt pubbliku ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat datat dsatax (19) ta' Settembru elf disa' mija tlieta u tmenin (1983) (**Dok A**);

    c. Illi l-konċessjoni enfitewtika msemmija ġiet fit-tmiem tagħha fl-24 t'April 2011, u a bażi tal-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta), it-titolu illi kienu jgawdu fuq il-fond l-intimati Ruggier ġie konvertit f'wieħed ta' kera u l-kera annwali ġiet stabbilita skont l-istess artikolu tal-liġi fl-ammont ta' € 582.34;

    d. Illi b'riżultat tal-effett tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija reali u proprja tal-proprjeta' tagħhom, kif ukoll mid-dritt illi jirriprendu l-pussess vakanti tal-istess u dana billi l-intimati Zammit [recte: Ruggier] ngħataw id-dritt li jikkonvertu l-istess enfitewsi

f'relazzjoni ta' kirja u in oltre versu kera baxxa ħafna meta komparat mar-rati tas-suq;

e. Illi għalhekk ir-rikorrenti mhux biss ġew forzatament imneħħija u deprivati mill-pussess tal-istess proprjeta', iżda, in oltre, ir-rikorrenti ġew forzatament imneħħija u depriva mill-imsemmi pussess mingħajr ma ngħataw kumpens adegwat;

f. Illi l-kundizzjonijiet tassattivament naxxenti mill-istess liġi huma sproporzjonati billi l-pizijiet huma mitfugħha għal kollox fuq ir-rikorrenti, bl-uniku kumpens offrut għaċ-ċaħda indefinita tal-pusess tal-fond imsemmi huwa illi r-rikorrenti, bħala s-sidien leġittimi, jirċievu l-istess ammont taċ-ċens konvertit bħala kera bil-possibilita' li din tirdoppja;

g. Illi l-ammont ta' kera illi jitħallas fuqi l-fond huwa ferm aktar baxx mill-valur lokatizju fuq is-suq miftuħ u dan kif ser jirriżulta tul is-smigħ tal-kawża;

h. Illi nonostante illi r-rikorrenti huma legalment is-sidien tal-fond in kwestjoni, huwa inkontrovertibbli illi, permezz ta' liġi relattiva, ġiet imposta fuqhom relazzjoni ġdida mal-intimati Ruggier għal perjodu indefinit mingħajr mal-istess rikorrenti għandhom rimedju effettiv sabiex jirriprendu l-pussess vakanti ta' dik illi hija proprjeta' tagħhom;

i. Illi fis-sena 2018 l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) ġiet emendata fis-sens illi ġiet ikkreata sistema ta' kif il-kera tal-kirjiet illi nħolqu ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-istess Ordinanza jiġu aġġustati;

j. Illi dan il-fatt bl-ebda mod ma jista jitqies illi ġie sanat il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti matul is-snin preċedenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;

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

i. Tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta) huwa leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom bi vjolenza tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali kif inkorporati mil-Liġijiet ta' Malta f'Kapitolu 319;

ii. Tiddikjara null u bla ebda effett fil-każ in eżami l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) in kwantu jilledi d-drittijiet fondamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali kif inkorporati mil-Liġijiet tagħna f'Kapitolu 319;

iii. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa sabiex jiġu rispettati d-drittijiet fondamentali u kostituzzjonali tar-rikorrenti u dan kif protetti mill-istess Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali kif inkorporata fil-Liġijiet tagħna f'Kapitolu 319, inkluż li tiddikjara li l-intimati Ruggier m'għandhomx jedd li jinvokaw l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jabitaw fil-fond imsemmi, u cioe fl-appartament bin-numru (2) formanti parti minn blokka bin-numru ħamsa u ħamsin (55) u bl-isem ta' 'Sciberras Flats' fit-Trejqa tal-Fleur-De-Lys, Santa Venera, u b'hekk tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond;

iv. Tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju dovut lir-rikorrenti jekk ikun il-każ bl-opera ta' Periti nominandi, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-kumpens hekk likwidat;

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati jew min minnhom;

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

5. B'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata tmienja (8) t'Ottubru 2021, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

    a. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' 55, Sciberras Flats, Flat 2, Triq Fleur de Lys, Santa Venera;

    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-intimat Avukat tal-Istat ma kiser jew illeda xi dritt fondamentali tar-rikorrenti;

    c. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma ibbażati fuq kuntratt pubbliku illi sar b'mod volontarju u b'konsapevolezza li r-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur stante illi l-iskrittura li wasslet għall-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet saret wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979. Għaldaqstant għandu jipprevali l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*;

    d. Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din il-Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll f'kuntest tal-emendi li saru fl-2018;

    e. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-intimat Avukat tal-Istat jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-

segwenti raġunijiet li qed jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

f. Illi l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Pero' ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta', tali żvestament ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrawx fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

g. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva illi skond il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq, l-Avukat tal-Istat jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

h. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien qua proprjetarji tal-fond in kwestjoni;

i. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et vs Malta*** (Applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi:

"(...) the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in James and Others (Eur Court HR, James and Others Judgement of 21 February 1986, Series A no 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners while in Mellacher and Others (Eur Court HR, Mellacher and Others judgement of 19 December 1989, Series A no 169) the legislation constituted an inducement to the lease holders not to comply with the terms of a previously voluntarily contracted tenancy agreement";

Fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lil persuni fil-bżonn, ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet at' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġi mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi, u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom, u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed li mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

j. Illi stabbilit li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li m'hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant illi jkun qed juża l-fond bħala residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhix mistħoqqa;

k. Illi in oltre, dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu m'hix 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;

l. Illi l-Qorti Ewropea stess, fil-ġurisprudenza tagħha, fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta***, irrikonoxxiet li, *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*; Illi għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

m. Illi fl-umli fehma tal-Avukat tal-Istat, fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq, imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa, u cioe mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

n. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita', ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhix mistħoqqa;

o. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim namely the social protection of tenants."*;

p. Illi aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijeit mill-Qorti Ewropea, il-leġislatur emenda l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B. L-Artikolu jistipola li r-rikorrenti, bħala s-sidien tal-fond in kwestjoni, għandhom id-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbilit kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

q. Din il-liġi tesiġi wkoll li jekk l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partitjiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti tista' terġa' tieħu l-fond

lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kera jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qed jikkawżawlu. Illi sid il-fond jista' anke jitlob illi l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provdut fl-artikolu 5, 12 jew 12A u f'dan l-Artikolu;

r. Illi kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament, iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet partikolari ta' dak l-artikolu minħabba li dak l-artikolu jiġi dikjarat bħala illi jmur kontra l-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni. Għalhekk l-effetti ta' din il-kawża għandhom ikunu limitati sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Ir-rikorrenti kellhom rimedju xieraq bl-introduzzjoni ta' dawn l-emendi b'effett mill-1 t'Awwisu 2018;

s. Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas ta' rimedju effettiv, l-intimat Avukat tal-Istat isostni illi bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali, ir-rikorrenti stess qegħdin jirrikonoxxu li s-sistema Maltija tipprovdi għal rimedju domestiku li huwa effettiv. Li kieku ma kienx hekk, ir-rikorrenti ma kinux ser joqogħdu jiftħu dawn il-proċeduri;

t. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din il-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-intimat Avukat tal-istat jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċċjenti, u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitlub mir-rikorrenti;

u. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant, l-Avukat tal-Istat ikkonkluda r-risposta tiegħu għar-rikors kostituzzjonali billi qal illi fid-dawl ta' dak sopraindikat, jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, u din il-Qorti għandha

b’hekk tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

7. Finalment, b’risposta datata erbatax (14) ta’ Jannar 2022, l-intimati **Vincent u Joan Rose sive Rosette konjuġi Ruggier** eċċepew:

    a. Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-intimati Ruggier li għandhom iwieġbu għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qiegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huwa li osservaw il-Liġi viġenti;

    b. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tagħhom huma infondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda;

    c. Illi l-Liġi ordinarja tikkontempla diversi ċirkostanzi fejn kirja krejata taħt l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta għandha tintemm u meta l-istess kerrejja għandhom jiżgumbraw il-fond;

    d. Illi in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta’ dan l-artikolu stante illi l-liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta’, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-proprjeta’;

    e. Illi l-intimati Ruggier igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta’ de quo kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta’ kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet ta’ Kera u għalhekk m’humiex qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, fil-Liġi nħoloq mekkaniżmu ta’ awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied;

f. Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesgħa ta' apprezzament fl-interess ġenerali, b'dana illi l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali;

g. Illi l-intimati Ruggier qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-liġijiet viġenti u għaldaqstant ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rirkorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti qegħdin jallegaw li qed isofru minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta;

h. Illi għalhek it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

i. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi;

8. Waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti talbu illi jinħatar Perit Tekniku sabiex issir valutazzjoni tal-fond Sciberras Flats, Apt 2, Trejqa Fleur-De-Lys, St Venera mill-erbgħa u għoxrin (24) t'April 2011 sad-data ta' meta nfetħet il-kawża, b'intervalli ta' ħames snin. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni għal din it-talba da parti tal-intimati, il-Qorti laqgħet it-talba, u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Permezz ta' rikors datat sittax (16) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti kkjarifikaw illi l-iskop għan-nomina tal-Perit Tekniku huwa sabiex l-istess Perit jagħti l-valur lokatizju fis-suq tal-proprjeta' in kwestjoni, b'intervalli ta' ħames snin, mill-erbgħa u għoxrin (24) t'April 2011 sal-wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2021, u talbu lil din il-Qorti sabiex tinħareġ in-nomina relattiva bl-iskop hekk kif delineat fir-rikors. Din il-Qorti laqgħet din it-talba tar-rikorrenti permezz ta' digriet datat tmintax (18) ta' Frar 2022, u ordnat komunika tar-rikors u tad-digiret lill-Perit Dr Konrad Xuereb;

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022, u maħluf bil-ġurament quddiem din il-Qorti stess waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2022.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors ta' Alexander Vella et datat wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2021, u d-dokument anness miegħu, cioe l-kuntratt t'enfitewsi temporanju pubblikat fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, u datat dsatax (19) ta' Settembru 1983 (**Dok A** a fol 3 u 4 tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tmienja (8) t'Ottubru 2021;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati konjuġi Ruggier datata erbatax (14) ta' Jannar 2022;

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2022 kif korrett b'digriet mogħti minna stess nhar it-tmintax (18) ta' Frar 2022, fejn inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala l-Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mill-erbgħa u għoxrin (24) t'April 2011 sal-wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2021;

15. Rat ir-rapport tal-Perit Dr Konrad Xuereb kif debitament minnu maħluf waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2022 (a fol 35 *et seq* tal-proċess);

16. Rat l-affidavit tar-rikorrent **Alexander Vella** a fol 73 tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) id-denunzja ta' Joseph Sciberras (**Dok X1** a fol 75 tal-proċess); (b) id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għas-suċċessjoni ta' Martin Sciberras pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono u datata ħmistax (15) ta' Jannar 2003 (**Dok X2** a fol 85 *et seq* tal-proċess); (c) id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għas-suċċessjoni ta' Jeanne d'Arc Sciberras, pubblikata fl-atti tan-Nutar Peter

Carbonaro u datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2008 (**Dok X3** a fol 89 *et seq* tal-proċess; (d) id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għas-suċċessjoni ta' Charles Sciberras, pubblikata fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro u datata tlieta (3) ta' Settembru 2015 (**Dok X4** a fol 98 *et seq* tal-proċess); u d-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva għas-suċċessjoni ta' Norma Vella, pubblikata fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro u datata tlieta ta' Settembru 2015 (**Dok X5** a fol 103 *et seq* tal-proċess);

17. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kienx fadlilhom provi xi jressqu;

18. Rat illi, waqt l-istess seduta, ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat iddikjaraw illi ma kellhomx ħtieġa li jeskutu lill-Perit Tekniku;

19. Rat illi l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda provi, iżda ddikjara waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Lulju 2022 illi huwa ma kellu l-ebda provi xi jressaq;

20. Rat l-affidavit tal-intimata **Joan Rose Ruggier**, a fol 112 tal-proċess;

21. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Lulju 2022, l-intimati konjuġi Ruggier iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi xi jressqu;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata dsatax (19) ta' Lulju 2022, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata erbatax (14) ta' Settembru 2022, u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati konjuġi Ruggier datata ħmistax (15) ta' Settembru 2022;

23. Rat illi l-kawża tħalliet għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. **Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti;**

25. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors kostituzzjonali, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom primarjament iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwestjoni;

26. Madanakollu, fit-tieni paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jgħid, *"Illi dan it-titolu kien provat permezz tal-affidavit tar-rikorrent Alexander Vella u għaldaqstant l-esponent mhux ser ikompli jinsisti fuq din l-eċċezzjoni"*;

27. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tikkonsidra l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala **sorvolata**, u sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.

B. **Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar il-fatt illi l-Konċessjoni Enfitewtika ngħatat b'Kuntratt Pubbliku**

28. Fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi t-talbiet tar-rikorrenti huma bbażati fuq kuntratt pubbliku illi sar b'mod volontarju u b'konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur, stante illi l-iskrittura li wasslet għall-konċessjoni enfitewtika temporanja saret wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979;

29. Primarjament, din il-Qorti tissenjala illi l-kuntratt illi permezz tiegħu l-intimati Ruggier akkwistaw il-fond b'titolu ta' ċens temporanju, ġie pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat nhar id-dsatax (19) ta' Settembru 1983, u cioe kważi erbgħin (40) sena ilu;

30. Minkejja illi huwa minnu illi l-kuntratt t'enfitewsi temporanja ngħata wara li daħal fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza

mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[1]:

> *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 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). [...]*

31. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[2]:

[1] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020
[2] 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.

32. 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 ***Av Dr Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[3], din il-Qorti kif diversement presjeduta qalet:

Anke kuntratti ta' enfitewsi temporanja li l-partijiet ikunu daħlu fihom wara s-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 jistgħu jkunu leżivi fil-konfront tas-sidien jekk il-prinċipju tal-proporzjonalita' ma jinżammx.

[3] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, S.T.O. Prim Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019 (in ġudikat)

33. B'mod simili ddeċidiet ukoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Zammit vs Lorenza sive Laura Calleja et***[4]:

> *Illi fil-fehma ta' din il-Qorti, għalkemm huwa minnu li kien hemm element ta' konsapevolezza tal-esistenza tal-liġi, xorta setgħu ġew effettwati l-aspetti ta' rejalizzazzjoni 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. Tant hu hekk, li l-Qorti Ewropea sabet ksur tal-ewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artiklu 12 tal-Kap. 158, instab li jivvjola lewwel artiklu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor .*

34. Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Il-każ odjern si tratta dwar konċessjoni enfitewtika temporanja illi ngħatat madwar erbgħin (40) sena ilu, u żgur illi ma kien hemm ebda mod kif ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom setgħu jipprospettaw jew jipprevedu kif iż-żminijiet kienu ser

[4] Rik Nru 183/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Imħ Onor Grazio Mercieca, 21 ta' Lulju 2020 (in ġudikat)

jinbidlu. Dan mingħajr ma jingħad ukoll illi l-maġġor parti tar-rikorrenti huma llum eredi ta' dawk illi dehru fuq il-konċessjoni enfitewtika temporanja, u għalhekk sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, b'ebda alternattiva għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami sabiex jattakkaw il-liġijiet applikabbli in vigore;

35. L-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu qiegħda għalhekk tiġi respinta.

C. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

36. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara illi *"l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta"*, qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi 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:*
> *[...]*

37. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat, fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu, jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta', u li fil-każ odjern ir-rikorrenti baqgħu sidien tal-fond u ma sar l-ebda żvestiment minn kull dritt illi għandhom fuq dik il-proprjeta'. L-intimati konjuġi Ruggier jissollevaw ukoll eċċezzjoni simili fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tagħhom;

38. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***81 & 82 Limited vs L-Avukat Ġenerali et***[5]:

> *Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titolu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti, iżda ġie biss ikkontrollat l-użu tiegħu.*
>
> *F'dan ir-rigward, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni* [***Benjamin Testa et vs L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata]*, u dik iktar prevalenti u riċenti li "Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjeta'" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta' dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proprozjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art 37 tal-Kostituzzjoni"* [***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 11 ta' Lulju 2016; ***Joseph Darmanin vs***

---

[5] Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata].

Fost il-ġurisprudenza li taddotta l-ewwel linja ta' ħsieb, ***Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa****, 30.11.2001 il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta' jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni dwar id-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi nkwadrata fil-parametri tal-Art 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonfertit f'wieħed perpetwu – ara* ***Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali*** *07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens –* ***John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe*** *11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta'.*

*Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art 37 bdiet tingħata intepretazzjoni wiesgħa anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. F'****Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar*** *31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'****Vincent Curmi v Avukat Ġenerali*** *24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta' għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess*

(li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattiku jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali*** *29.03.2019. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex issegwi din it-tieni linja, anke għaliex hija waħda iktar raġonevoli u ekwitattiva. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.*

39. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[6]:

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet ***Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et*** [Q. Kost. 56/5 JA], *il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li

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

> *żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17,* ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

> *17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.*

40. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom (u għad għandhom) fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u mġedded mill-intimati Ruggier bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

41. Tenut kont tal-premess, <u>**din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, kif imħares mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**</u>.

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

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

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

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;

(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).*

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

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin, sar 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:

> *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 fit-tmien (8), disa' (9) u għaxar (10) paragrafi tar-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 sitwazzjonijiet ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. 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:

---

[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

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

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'*

[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)

salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

49. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[12], 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

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

interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

50. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa minn meta għalqet il-konċessjoni sub-enfitewtika, la huma u lanqas l-antekawża tagħhom ma kellhom kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat, *inter alia* permezz tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha kienu u huma proprjetarji;

51. Skont il-konċessjoni enfitewtika tal-1983[13], iċ-ċens pagabbli kien fl-ammont ta' mija u erbgħin Lira Maltin (LM 140) fis-sena, illum ekwivalenti għal tliet mija u sitta u għoxrin Ewro (€ 326). Kemm ir-rikorrenti[14] kif ukoll l-intimata Joan Rose Ruggier[15], jikkonfermaw illi meta ntemm iċ-ċens, il-kera żdiedet għal € 582.34 kull sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ma jirriżultax mid-dokumenti u l-provi in atti illi reġgħet ġiet awmentata l-kirja minn dakinhar 'il quddiem;

52. Meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[16], u jqabblu mal-ammont illi ġie perċepit f'kera mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sa mill-2011, jirriżulta b'mod mill-aktar ċar illi anke jekk għall-grazzja tal-argument il-valur lokatizju ma jistax jittieħed *at face value* iżda għandu jiġi aġġustat skont iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ odjern, xorta waħda d-diskrepanza hija konsiderevoli;

53. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-

[13] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur a fol 3 *et seq* tal-proċess
[14] Vide para 3 tar-rikors promotur, a fol 1 tal-proċess
[15] Vide para 2 tal-affidavit ta' Joan Rose Ruggier, a fol 112 tal-proċess
[16] Vide paġna 6 tar-Rapport tal-Perit Dr Konrad Xuereb, a fol 40 tal-proċess

żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **<u>mhux sodisfatt</u>** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **<u>mhux permissibbli</u>**;

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

E. <u>Eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat dwar ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158</u>

55. Fil- paragrafi enumerati erbgħa (4), sittax (16), sbatax (17) u tmintax (18) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-Att XXVII tal-2018 illi emenda l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u illi introduċa fl-istess Kapitolu tal-Liġi l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għar-rimedji illi joffri lir-rikorrenti l-istess artikolu, cioe l-opportunita' illi titlob reviżjoni tal-kera permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u l-proċedura illi permezz tagħha l-istess Bord iwettaq test tal-mezzi illi jista' jwassal sabiex jiġi vakat il-fond;

56. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-

kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

57. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[17]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*

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

>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

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

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

illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

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

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

58. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[18], fejn ġie dikjarat:

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

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

59. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellhom rimedju illi permezz tiegħu setgħu jitolbu reviżjoni tal-kera, bħalma kellhom ukoll il-possibilta' illi jitolbu illi l-fond jiġi vakat mill-intimat konjuġi Ruggier. Din il-Qorti għalhekk **taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxi illi sa mill-10 t'April 2018, ma kienx impossibbli għar-rikorrenti illi jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' in kwestjoni u / jew illi jitolbu aġġustament fil-kera perċepita**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħhom, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom mill-10 t'April 2018 'il quddiem;

60. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel l-10 t'April 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-erbgħa u għoxrin (24) t'April 2011. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-10 t'April 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ġiet introdotta l-istess proċedura;

61. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[19], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

> *Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li*

[19] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, S.T.O. Prim Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.

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

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-

intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

Għalkemm din is-sentenza kienet tirrigwarda l-effett tal-emendi fuq il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-raġunar adottat minn din il-Qorti kif diversement presjeduta dwar dan il-punt, japplika wkoll *in toto* għall-każ odjern;

63. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandhom għad-disposizzjoni tagħhom diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti, illi ilhom iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom saħansitra minn qabel l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-10 t'April 2018, huma ma kellhomx rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif rikonoxxuti minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

64. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi mill-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ngħataw dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħhom fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa' *in parte*</u>** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, b'dana illi <u>tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa mill-10 t'April 2018</u>, u konsegwentement <u>issib illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u> **<u>limitatament sal-10 t'April 2018</u>**.

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

65. Skont il-**<u>Perit Tekniku AIC Konrad Xuereb</u>**[20], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **<u>mitejn u erbgħa u għoxrin elf, u ħamsa u sebgħin Ewro (€ 224,075)</u>** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn April 2011 u Awwissu 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
2011	2015	€ 4,224
2016	2020	€ 5,546
2021		€ 8,072

66. 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***[21], 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*

[20] Vide rapport tal-Perit Tekniku AIC Konrad Xuereb, a fol 35 *et seq* tal-proċess
[21] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

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

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

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

67. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda l-kera illi effettivament ġiet perċepita matul is-snin, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, jirriżulta lil din il-Qorti illi ċ-ċens pagabbli kien oriġinarjament fl-ammont ta' **mija u erbgħin Lira Maltin (LM 140)** fis-sena[22], illum ekwivalenti għal **tliet mija u sitta u għoxrin Ewro (€ 326)**. Kemm ir-rikorrenti[23] kif ukoll l-intimata Joan Rose Ruggier[24], jikkonfermaw illi meta ntemm iċ-ċens, il-kera żdiedet għal **€582.34** kull sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ma jirriżultax mid-

[22] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur a fol 3 *et seq* tal-proċess
[23] Vide para 3 tar-rikors promotur, a fol 1 tal-proċess
[24] Vide para 2 tal-affidavit ta' Joan Rose Ruggier, a fol 112 tal-proċess

dokumenti u l-provi in atti illi reġgħet ġiet awmentata l-kirja minn dakinhar 'il quddiem;

68. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrbu leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ir-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti tinnota illi:

   a. Skont il-kuntratt illi permezz tiegħu ġiet kostitwita l-enfitewsi in kwestjoni, il-proprjeta' ngħatat b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-periodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena mid-disgħa (9) t'Ottubru 1984[25]. Konsegwentement, għalhekk, effettivament il-konċessjoni enfitewtika kellha tintemm fid-disgħa (9) t'Ottubru 2005, hekk kif tissenjala l-intimata Joan Rose Ruggier fl-affidavit tagħha[26]. Madanakollu, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw biss għall-perjodu mill-erbgħa u għoxrin (24) t'April 2011 'il quddiem. Dan kif jindikaw ir-rikorrenti kemm fit-tielet (3) paragrafu tar-rikors promotur, kif ukoll fit-talba tagħhom għall-ħatra ta' Perit Tekniku waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2022[27] kif konfermata permezz tar-rikors tagħhom datat sittax (16) ta' Frar 2022[28]. Minkejja għalhekk illi, skont il-kuntratt t'enfitewsi temporanja l-konċessjoni enfitewtika kellha tiġi fi tmiem nhar id-disgħa (9) t'Ottubru 2005, għall-fini tad-deċiżjoni tagħha dwar l-ilment tar-rikorrenti, u l-kumpens illi ser jingħata bħala rimedju għall-istess, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-perjodu leżiv bħala wieħed illi jibda f'**April 2011**, u cioe kif espressament indikat mir-rikorrenti;

   b. Minn April 2011 'il quddiem, ġew nieqsa Charles Sciberras, nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Settembru 2014, u Norma Vella, nhar it-tmienja (8) ta' Frar 2015. Charles Sciberras kien innomina, permezz ta'

---

[25] Vide **Dok A** anness mal-affidavit tar-rikorrenti anness mar-rikors kostituzzjonali, a fol 3 *et seq* tal-proċess
[26] Vide para 2 tal-affidavit ta' Joan Rose Ruggier, a fol 112 tal-proċess
[27] Vide verbal tas-seduta tal-1 ta' Frar 2022 a fol 25 tal-proċess
[28] Vide rikors a fol 27 tal-proċess

testment unica charta datat l-ewwel (1) ta' Settembru 2006, lil martu Monica Sciberras bħala l-unika eredi tiegħu[29]. Mill-banda l-oħra, Norma Vella mietet intestata, u għaldaqstant l-eredita' tagħha ddevolviet *ex lege* in kwantu għal nofs (1/2) fuq żewġha Alexander Vella u nofs (1/2) fuq bintha Davina Bonello Ghio[30]. Il-fatt illi r-rikorrenti Monica Sciberras, Alexander Vella u Davina Bonello Ghio huma entitolati għal kumpens *qua* eredi tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu, jirriżulta minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[31], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[32], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet illi:

> *17. Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.*

Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[33] spjegat illi:

---

[29] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro datata tlieta (3) ta' Settembru 2015, annessa mal-affidavit tar-rikorrent Alexander Vella u mmarkata Dok X4, fol 98 tal-proċess

[30] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro datata tlieta (3) ta' Settembru 2015, annessa mal-affidavit tar-rikorrent Alexander Vella u mmarkata Dok X5, fol 103 tal-proċess

[31] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca

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

[33] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. [Ara per eżempju: ***Karpylenko v. Ukraine (QEDB, 11/02/2016)****] Pero', kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. [Ara per eżempju:* ***Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009)****] Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta' tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. [****Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009); Akbay and Others v. Germany (QEDB, 15/10/2020)****] Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi*

universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien missierhom.

Jirriżulta, għalhekk, prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali illi l-eredi huma entitolati għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu preċedenti għad-data minn meta jkunu saru proprjetarji ta' sehem l-antekawża tagħhom, b'dana illi Monica Sciberras, Alexander Vella u Davinia Bonello Ghio huma entitolati wkoll għal kumpens sa minn April 2011, u dan minkejja illi Charles Sciberras u Norma Vella ġew nieqsa fl-2014 u fl-2015 rispettivament. Ir-rikorrenti l-oħra jidher, skont kif jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrent Alexander Vella u d-dokumenti annessi miegħu[34], illi kienu diġa proprjetarji tal-ishma rispettivi tagħhom sa minn April 2011;

c. Finalment, hekk kif diġa ġie osservat aktar 'il fuq, mill-10 t'April 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti mhux sejrin jitqiesu minn din il-Qorti illi sofrew xi leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom;

69. 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

[34] Vide affidavit tar-rikorrent **Alexander Vella**, a fol 73 tal-proċess

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)]

70. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati 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***[35]:

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. om, § 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

[35] 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)

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

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija din il-ġimgħa stess fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[36] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*.

71. In konklużjoni, għalhekk, din il-Qorti tikkonsidra illi:

   a. Il-valur ta' kera perċepita mis-sena 2011 sas-sena 2018 kien fl-ammont ta' **€ 4,658.72[37];**

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

---

[36] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[37] € 582.34 x 8 snin

Sena	Valur Lokatizju Annwali
2011	€ 4,224
2012	€ 4,224
2013	€ 4,224
2014	€ 4,224
2015	€ 4,224
2016	€ 5,546
2017	€ 5,546
2018	€ 5,546
TOTAL	**€ 37,758**

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€37,758 – **30% għall-interess ġenerali** = €26,430.60
€26,430.60 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €21,144.48
€21,144.48 – **€4,658.72 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€16,485.76**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sittax-il elf, erba' mija u ħamsa u tmenin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€16,485.76).** Dan l-ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem li għandhom fil-fond;

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 l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

72. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€2,000)** sabiex

jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin. Dan l-ammont għandu wkoll jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem li għandhom fil-fond;

73. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[38]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

G. Spejjeż Ġudizzjarji

74. Finalment, tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-

[38] 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

fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

75. 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 kinux entitolati għal kumpens, u cioe mis-sena 2018 'il quddiem. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel 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 għandhom jikkontribwixxu 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

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

(i) **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien leżiv għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta **<u>sal-10 t'April 2018</u>**;

(ii) **<u>Tiċħad it-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, stante illi llum il-ġurnata, bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti għandhom rimedju effettiv fil-Liġi għall-ilmenti tagħhom, u konsegwentement l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 m'huwiex fil-preżent leżiv għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, kif hekk ilu sa minn April 2018;

(iii) **<u>Tilqa' it-tielet talba</u>** tar-rikorrenti in kwantu tordna illi r-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens bħala rimedju xieraq għal-leżjoni

tad-drittijiet fondamentali tagħhom sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, iżda **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba tar-rikorrenti in kwantu tagħmel referenza għar-ripresa tal-pussess tal-fond, stante illi r-rikorrenti għandhom illum proċedura fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta illi permezz tagħha jistgħu jagħmlu talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond, u konsegwentement għalhekk din il-Qorti mhix il-forum kompetenti sabiex tagħti dikjarazzjonijiet u/jew deċiżjonijiet f'dan ir-rigward;

(iv) **Tilqa' r-raba' talba** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sittax-il elf, erba' mija u ħamsa u tmenin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€16,485.76)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€2,000),** liema kumpens għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti skont is-sehem illi kull rikorrent għandu mill-proprjeta' in kwestjoni, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati konjuġi Ruggier 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 fi kwoti ndaqs bejniethom, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla - Deputat Reġistratur