PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **474/2021 AD**

CLAUDE GRIMA (KI 209574M)
SIMON GRIMA (KI 483466M) U
ANJELICA ELLUL (KI 295469M)

VS

L-AVUKAT TAL-ISTAT
U
ANGELUS FARRUGIA (KI 81347M)
MARY CARMEN FARRUGIA (KI 0747843M)
MARY K/A MIRIAM FARRUGIA (KI 0152250M)
TESSIE FARRUGIA (KI 0105561M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHOM

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 18 ta' Novembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-

artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħmistax (15) ta' Lulju 2021, **<u>Claude Grima, Simon Grima u Anjelica Ellul</u>** ippremettew:

   a. Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' ossia l-fond 5, Triq l-Oratorju, Bormla (**Dok A**);

   b. Illi l-inkwilini Angelus Farrugia, Mary Carmen Farrugia, Mary k/a Miriam Farrugia, u Tessie Farrugia ilhom jokkupaw il-fond suriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijeit ta' Malta;

   c. Illi għalhekk l-intimati baqgħu igawdu kirja sfurzata fuq is-sid u jħallsu biss kera ta' €210 fis-sena (**Dok B**), illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju illi din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjeta' kapaċi ġġib fis-suq miftuħ;

   d. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, ta d-dritt lill-intimati Farrugia li jibqgħu jgħixu fil-fond suriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-

Awtoritajiet Governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilina għal perjodu indefinit;

e. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant ġew privati mill-proprjeta' tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

f. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura ta' proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;

g. Għalhekk fil-fehma tar-rikorrenti, id-drittijiet tagħhom ġew miksura l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentemnet għandhom dritt jirċievu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi ġew privata, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:

(a) Tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom fond 5, Triq l-Oratorju, Bormla, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

(b) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludu danni non-pekunjarji, sofferti mir-

rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati fit-talba preċedenti u dan ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

(c) Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;

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

(e) Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

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

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja (8) t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata disgħa (9) ta' Settembru 2021, l-intimati **Angelus Farrugia, Mary Carmen Farrugia, Mary sive Miriam Farrugia u Tereża sive Tessie Farrugia** eċċepew:

   a. Illi in linea preliminari, huma m'humiex il-leġittimi kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens, mhi qed issir fil-konfront tal-intimati Farrugia;

   b. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

   c. Illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Claude Grima et vs Angelus Farrugia et***, liema rikors iġib in-numru 355/2021 CG1, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord

jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

d. Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji, tant hu hekk li r-rikorrenti ħassew il-ħtieġa li jirrikorru għalihom;

e. Ili r-rikorrenti intavolaw ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istes ġurnata li intavolaw il-proċeduri odjerni mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem l-istess bord;

f. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

g. Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-intimati Farrugia li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem stante li dawn m'humiex obbligi li jorbtu lilhom;

h. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kovnenzjoni Ewropea mhix ġustifikata fil-każ odjern;

i. Illi għall-kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, l-Att XXIV tal-2021 jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjeta' mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizzaw fil-kawża bin-numru 335/2021 CG1 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

j. Illi permezz tal-Att XXVII [*recte: XXIV*] tal-2021, l-intediment tal-leġislatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

k. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-intimati Farrugia talbu lil din il-Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

l. Salv eċċezzjonijet ulterjuri;

6. 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-Liġijiet ta' Malta u l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimati mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu 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-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-Avukat tal-Istat ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

c. Illi l-ewwel nett, ir-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża, u cioe tal-fond bl-indirizz ta' 5, Triq l-Oratorju, Bormla. F'dan ir-rigward għandhom ukoll jindikaw id-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja;

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

e. Illi safejn 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-Kovnenzjoni 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 eknomiku fl-interes tal-kolletiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

f. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirriwgarda l-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 jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijeit ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

g. Illi in oltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, ġie rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qed jipperċepixxu mhix kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti l-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;

h. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din il-Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' 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;

i. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***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."*;

j. Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati 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-artikolu tal-Kap 69 jew ta' xi liġi oħra; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed 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-okkupanti;

k. 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 *White Paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppartecipaw 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 u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

l. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwiklini u ħadd ma impona fuq l-antekawża tar-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. 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 l-antekawżi tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

m. Illi bla ħsara għal dak ġja eċċepit, mal-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwesjtoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuida għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrenti jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidix il-kirja, jekk juri li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

n. Illi konsegwentement u kemm-il darba din il-Qorti jidhrilha li l-inkwilin qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet, din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimati ma

jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

o. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din il-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, 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 oħra mitluba mir-rikorrenti;

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

8. Waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti talbu illi jiġu maħtur Perit Arkitett sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond nru 5, Triq l-Oratorju, Bormla, u dan mill-1 ta' Jannar 1987 sad-data tas-seduta, u cioe sat-8 t'Ottubru 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull darba. L-intimati rrimettew ruħhom għal din it-talba, u din il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2022;

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti Claude Grima, Simon Grima u Anjelica Ellul datat ħmistax (15) ta' Lulju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) dikjarazzjoni tan-Nutar Dr James Grech illi fih jikkonferma illi l-proprjeta' in kwestjoni tappartjeni lir-rikorrenti, b'kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni datat tnejn u għoxrin (22) ta' Jannar 1997 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Pierre

Cassar anness magħha (immarkata bħala **Dok A** a fol 3 *et seq* tal-proċess); (b) kopja ta' rċevuta tal-kera (immarkata bħala **Dok B** a fol 23 tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Angelus Farrugia, Mary Carmen Farrugia, Mary sive Miriam Farrugia u Tereża sive Tessie Farrugia datata disgħa (9) ta' Settembru 2021;

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

13. Rat l-affidavit ta' **Claude Grima** preżentat permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti datata tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2021, a fol 41 tal-proċess,u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni datat tnejn u għoxrin (22) ta' Jannar 1997 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar (immarkat bħala **Dok A** a fol 42 *et seq* tal-proċess); u (b) kopja ta'rċevuta tal-kera (immarkata bħala **Dok B** a fol 61 tal-proċess);

14. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tat-tmienja (8) t'Ottubru 2021, fejn inħatar il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond nru 5, Triq l-Oratorju, Bormla, mill-1 ta' Jannar 1987 sad-data tas-seduta, b'intervalli ta' ħames snin kull darba;

15. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* mogħtija waqt is-seduta tat-tmienja (8) t'Ottubru 2021 ta' **Miriam Farrugia**, prodotta mir-rikorrenti[1];

16. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmienja (8) t'Ottubru 2021, ir-rikorrenti ddikjaraw illi salv għal dak li seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, huma ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

17. Rat l-affidavit konġunt ta' **Angelus Farrugia**, **Mary Carmen Farrugia**, **Mary sive Miriam Farrugia** u **Tereża sive Tessie Farrugia**, immarkat

[1] Traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 66 u 67 tal-proċess

bħala **Dok FAR1** a fol 69 tal-proċess, u l-kopja tal-ktieb tal-kera li tħallas fuq il-fond numru 5, Triq l-Oratorju, Bormla, mill-4 ta' Jannar 1978 sal-1 ta' April 2022, anness mal-istess affidavit tal-intimati, immarkat bħala **Dok FAR2** a fol 70 *et seq* tal-proċess;

18. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2021, l-Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'iressaq salv dak li seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku;

19. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2021, l-intimati Farrugia ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

20. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Nicholas Mallia** a fol 96 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2022;

21. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) ta' Lulju 2022, a fol 115 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata tletin (30) t'Awwissu 2022, a fol 120 *et seq* tal-proċess;

23. Rat illi, minkejja illi ġie konċess lill-intimati Farrugia terminu illi fih setgħu jippreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom, huma naqsu milli jippreżentaw l-istess;

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

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. **<u>Eċċezzjoni sollevata mill-Intimati Farrugia fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tagħhom</u>**

26. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħhom, l-intimati Farrugia jeċċepixxu illi huma m'humiex il-leġittimi kontradditturi fil-kawża odjerna, stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw liġijiet tal-kera viġenti, u l-ebda waħda mit-talbiet rikorrenti mhi diretta kontra l-intimati Farrugia;

27. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw liġijiet tal-kera viġenti, ma jfissirx illi l-intimati Farrugia m'għandhomx interess ġuridiku fil-mertu tal-kawża. Dan tenut kont tal-fatt illi kwalsiasi dikjarazzjoni ta' din il-Qorti sejra taffettwa b'mod dirett ir-relazzjoni lokatizja ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati Farrugia. Għaldaqstant, l-intimati Farrugia għandhom ukoll jingħataw l-opportunita' illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressqu l-provi kollha tagħhom in sostenn tal-istess. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tagħhom stess, sabiex jingħataw il-possibilta' illi jissalvagwardjaw d-drittijiet tagħhom qua inkwilini;

28. Fuq dan il-binarju qieset din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Vincent Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[2]:

> *Il-Qorti tqis illi huwa minnu illi l-inkwilini ma jirrispondux għal-leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali allegatament sofferti mill-atturi għaliex il-protezzjoni u l-garanzija tad-drittijiet umani huwa obbligu li jinkombi fuq l-Istat biss skont il-liġi. Dan ma jfissirx pero illi l-inkwilini m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex ikunu parti minn din l-azzjoni. L-aċċertazzjoni dwar jekk konvenut ikunx leġittimu kontradittur f'kawża ssir fuq bażi prima facie, u s-sejbien illi l-konvenut ikun leġittimu kontradittur huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni fil-mertu.*

---

[2] Rik Nru 120/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Marzu 2022, S.T.O. Prim Imħallef Mark Chetcuti (in ġudikat)

Fis-sitt talba tagħhom l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex "[t]iddikjara illi l-intimati Pauline Cordina ... u Lindsay Cordina ... m'għandhom l-ebda dritt li jibqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'jedd li ġie maħluq permezz ta' artikolu tal-liġi hawn fuq imsemmija." Din it-talba tolqot direttament lil Lindsay Cordina u għaldaqstant hija għandha jkollha l-opportunita' li tiddefendi l-posizzjoni tagħha kontra l-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tirrileva li għal finijiet ta' din l-eċċezzjoni huwa rrelevanti jekk din it-talba tinstabx li hija mistħoqqa fil-mertu. Dak li huwa relevanti safejn titratta l-konsiderazzjoni ta' din l-eċċezzjoni huwa illi din it-talba tolqot direttament l-interessi tal-konvenuta Cordina u għaldaqstant hija għandha titqies bħala leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni.

29. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[3]:

> *[...] biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma interessati fil-kawża. B'hekk tiġi assigurata kemm jista' jkun l-effikaċita' tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta' ripetizzjoni ta' proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f'ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa' integru mill-mument li jieħdu fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti* [App. Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** (2000), Vol. LXXXIV.II.42; App. Ċiv. ***Zahra Dedomenico v. Zahra Dedomenico*** 15.01.1992].

[3] Appell Ċivili Nru 1/2012/1, Qorti Kostituzzjonali, 22 ta' Frar 2013

> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', inkwantu dan l-Artikolu, kif emendat bl-Att XXIII tas-sena 1979, huwa ta' ostakolu legali għalihom biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom mingħand l-inkwilini, l-intimati konjuġi Tabone, wara li kien skada l-perjodu lokatizju ta' ħames snin pattwit fl-iskritura privata tas-7 ta' Marzu 1979. Inoltre, fir-rikors promotur ir-rikorrenti qed jitolbu li jingħataw rimedju xieraq.*
>
> ***[13]*** *Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjuġi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom.*

30. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimati Farrugia ma jistgħux jiġu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem 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***[4]:

> *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*

[4] 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.*

31. 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-intimati mhux sejrin jinżammu minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

32. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tal-intimati Farrugia għar-rikors promotur.

B. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

33. Fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-fond mertu tal-kawża, u tad-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja;

34. F'dak illi jirrigwarda l-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwestjoni, l-Avukat tal-Istat imbagħad jissottometti fin-nota t'osservazzjonijiet finali tiegħu, illi, *"F'dan il-każ l-esponent jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti huma sidien tal-fond mertu ta' din il-kawża u illi saru sidien wara li **akkwistaw il-fond fit-22 ta' Jannar 1997 permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni**, u dan skont Dok A anness mar-rikors promotur.*

Għalhekk l-esponent mhuwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu.";

35. Din il-Qorti sejra tikkonsidra għalhekk l-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni bħala sorvolata, b'dana pero illi dwar jekk ir-rikorrenti akkwistawx il-fond fit-22 ta' Jannar 1997 jew qabel din id-data, din il-Qorti sejra tipprovdi aktar 'il quddiem;

36. Mill-banda l-oħra, f'dak illi jirrigwarda d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja, din il-Qorti tirrikkonoxxi illi hemm żewġ raġunijiet għalfejn l-Avukat tal-Istat jitlob illi tali data tiġi konfermata, u dan sabiex: (a) jiġi konfermat illi l-kirja hija waħda regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u (b) sabiex, fl-każ illi tinsab leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jingħatax kumpens għal żmien meta l-kirja ma kinitx viġenti;

37. Din il-Qorti tinnota illi l-unika data illi tirriżulta mill-provi prodotti u in atti hija d-data tal-erbgħa (4) ta' Jannar 1978, illi hija d-data tal-ewwel irċevuta tal-kirja esebita mill-intimati Farrugia mal-affidavit tagħhom[5]. Din hija prova ċara tal-fatt illi l-kirja in eżami hija waħda illi tmur lura qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju 1995, b'dana illi, fit-termini tal-Artikolu 1531C(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu japplika għaliha l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

38. In oltre, f'dak illi huwa kumpens illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti f'każ illi tinsab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, din il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti qed jitolbu kumpens għal allegata leżjoni tad-drittijiet tagħhom bejn l-1987 (fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u l-2021. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-irċevuti tal-kera suriferiti, din il-Qorti hija sodisfatta illi l-kirja ilha viġenti saħansitra qabel l-1987. Jekk għandux ikun dovut lir-rikorrenti kumpens għal dan il-perjodu kollu, hija kwestjoni illi ser tiġi indagata aktar 'il quddiem;

39. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonsidra wkoll it-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni bħala sorvolata;

---

[5] Vide **Dok FAR2** a fol 70 tal-proċess

40. Il-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu.

C. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-Paragrafu Numru Tnax (12) tar-Risposta tiegħu

41. Fit-tnax (12)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, 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 l-antekawża tar-rikorrenti illi dan il-fond kellu jinkera bilfors;

42. Minkejja illi din il-Qorti taqbel illi huwa preżunt illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu jafu x'kien jiddetta r-reġim legali dwar il-kirjiet fiż-żmien meta nkera l-fond in kwestjoni, u dan stante illi ma nġabet l-ebda prova quddiem din il-Qorti illi turi illi l-kirja bdiet qabel daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew l-Atti illi emendawh tul is-snin (salv l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 illi ser jiġu eżaminati aktar 'il quddiem), hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[6]:

> *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*

[6] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

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). [...]

43. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[7]:

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

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

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.

44. 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***[8], 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 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.

---

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

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża erbgħin sena ilu, bl-istess mod illi erbgħin sena ilu ma setgħux il-predeċessuri fit-titolu tal-antekawża tar-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument il-predeċessuri fit-titolu tal-antekawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, u ma kellhom l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021) r-rikorrenti għajr illi jippreżentaw ir-rikors in eżami sabiex jattakkaw il-liġijiet applikabbli viġenti;

45. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Avukat tal-Istat ma jistax isib konfort fil-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti daħlu fi ftehim lokatizju b'mod volontarju madwar erbgħin (40) sena ilu, stante illi ċ-ċirkostanzi ekonomiċi llum huma differenti ferm minn dawk illi kienu fiż-żmien meta bdiet il-kirja in kwestjoni. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tnax (12)-il paragrafu tar-risposta tiegħu.

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

46. Ir-rikorrenti qed jallegaw illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021) u l-Att X tal-2009 illedew id-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jistabbilixxi:

> *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.

47. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[9]:

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).

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

48. 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.

49. 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***[10] 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).*

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

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;

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

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be “in accordance with the general interest”. [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom 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;

51. 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;

52. 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.*[11]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[12] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

---

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

[12] 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***[13] 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

[13] 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)

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[14], *"[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."*;

53. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[15], 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

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

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

54. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> 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.

55. Ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati 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***[16]:

> *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'.*

56. 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**

57. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal- 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***[17] irriteniet illi:

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

[17] 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)

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

58. 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***[18]:

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

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

161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi 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.

59. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, jirriżulta mill-atti illi bejn April 1987 u April 2008[19], il-kirja kienet fl-ammont ta' **LM10** kull sitt (6) xhur, jew **LM20** fis-sena (illum ekwivalenti għal **€46.60** fis-sena). Għas-sena bejn April 2008 u April 2009, l-istess kera ġiet konvertita fil-munita Ewro, fl-ammont at **€47.00,** filwaqt illi f'April 2009, il-kera ġiet awmentata għall-minimu stabbilit mil-liġi bl-Att X tal-2009, għall-ammont ta' **€185.00** fis-sena. Din is-somma baqgħet tiġi perċepita sa April 2013, minn meta l-kera reġgħet għoliet għal **€198.00** fis-sena, presumibilment fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16. Il-kera perċepita baqgħet fl-ammont ta' **€198.00** fis-sena sa April 2016, minn meta mbagħad għoliet għal **€204.00** fis-sena sa April 2019, u għal **€210.00** fis-sena għall-perjodu bejn April 2019 u April 2021;

60. In oltre, minkejja illi huwa minnu illi mill-atti ma jirriżultax jekk l-intimati Farrugia għandhomx ulied, ġialadarba ilhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, u sakemm għadhom joqogħdu l-erbgħa li huma fil-fond in kwestjoni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi

[19] Vide **Dok FAR2** a fol 80 *et seq* tal-proċess

setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[20] kien jgħid illi, *"Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:"*;

61. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif jeċċepixxi l-Avukat tal-Istat fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu illi s-sitwzzjoni ar-rikorrenti tjiebet matul is-snin, 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 tiegħu[21]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom 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 u l-antekawża tagħhom fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

62. 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;

[20] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021
[21] Vide paġna 13 tar-Rapport tal-Perit Nicholas Mallia, a fol 108 tal-proċess

63. 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, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore;

64. Jidher illi r-rikorrenti jirrikonoxxu l-fatt illi s-sitwazzjoni tagħhom tjiebet bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, stante illi:

(a) mhux qed jitolbu kumpens għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom wara l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi; u

(b) ħadu vantaġġ mir-rimedju ordinarju illi tahom l-Att XXIV tal-2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, b'dana illi intavolaw ir-rikors numru 335/2021 CG1 fl-ismijiet ***Claude Grima et vs Angelus Farrugia et***[22] fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

65. 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 jirrigwarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. L-Avukat tal-Istat u l-intimati Farrugia jagħmlu l-iżball fir-risposti rispettivi tagħhom għar-rikors promotur illi, f'xi waqtiet, iqisu l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta bid-disposizzjonijiet illi jinsabu in vigore llum, u bħal qisu jinsew illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021, b'dana illi l-proċeduri ossia rimedji illi joffri l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta llum ma kinux offerti sa Mejju 2021. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix dwar leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti fil-preżent – **anzi** saħansitra teskludi pretensjonijiet minn Mejju 2021 'il quddiem – iżda r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz

[22] Vide para 3 tar-risposta tal-intimati Farrugia, a fol 29 tal-proċess

tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

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

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew*

promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

67. 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***[23]

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.

68. 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

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

proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji;

69. 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**.

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

70. Fit-tieni (2) u r-raba' (4) talbiet tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

71. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[24], fejn, fir-rigward ta' talbiet rikorrenti illi saru fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ġie ritenut:

> *Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet*

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

ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa [Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et***];

72. Għaldaqstant jirriżulta illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt għal kumpens fit-termini tal-liġi domestika. Tkompli din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata:

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

73. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Iżda, madanakollu, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma jistgħux xorta waħda jingħataw kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess;

74. F'dan il-punt, b'referenza għall-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sollevata fl-għaxar (10) paragrafu tar-risposta tiegħu, din il-Qorti tiddikjara illi, in konsiderazzjoni tal-emendi illi daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021, hija

mhix ser tagħti rimedju fis-sens illi tneħħi l-liġi attakkata jew tordna l-iżgumbrament tal-intimati Farrugia. Dan stante illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar ‘il fuq, il-Kap 69 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 jipprovdi rimedji adegwati lir-rikorrenti illi m’humiex leżivi għad-drittijiet fondamentali ta’ sidien ta’ proprjeta’ mikrija għand terzi b’kirja illi hija regolata mill-istess kapitolu tal-liġi.

F. <u>Likwidazzjoni ta’ Kumpens</u>

75. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f’danni pekunjarji u non-pekunjarji kif suriferit;

76. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**. Fit-talba tagħhom għall-ħatra tal-Perit Tekniku, ir-rikorrenti jitolbu valutazzjoni tal-proprjeta’ sa mis-sena 1987;

77. Din il-Qorti tinnota, iżda, illi l-Avukat tal-Istat, fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu, jibbaża l-kalkoli tiegħu għal kumpens illi jista’ jkun dovut lir-rikorrenti fuq il-fatt illi r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta’ in kwestjoni f’Jannar 1997[25], b’dana illi jeskludi l-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 1997;

78. Din il-Qorti tissenjala illi jirriżulta mill-kuntratt ta’ diviżjoni datat tnejn u għoxrin (22) ta’ Jannar 1997 immarkat bħala **Dok A** u anness mar-rikors promotur illi:

    a. Il-proprjeta’ in kwestjoni kienet oriġinarjament tappartjeni lil Giuseppe Grima u Maria Stella nee Debono;

---

[25] Vide para 9 tan-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 122 tal-proċess

b. Illi Maria Stella nee Debono mietet fit-tmintax (18) ta' Diċembru 1975, filwaqt illi Giuseppe Grima miet fit-tmienja u għoxrin (28) t'Awwissu 1986;

c. Illi skont it-testment tagħhom fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 1975 u t-testment ta' Joseph Grima fl-atti tal-istess Nutar tat-tnejn (2) t'Ottubru 1978, huma nnominaw bħala l-eredi universali tagħhom lil uliedhom Carmelina, Miriam, Angela, Agostina, u Joseph aħwa Grima sest indiviż (1/6) kull wieħed, u lil ulied Frank Grima għar-rimanenti sest (1/6) indiviż;

d. Illi missier ir-rikorrenti, u cioe Joseph Grima, miet fis-sebgħa (7) ta' Frar 1987, b'dana illi s-sehem illi ddevolva fuqu mal-mewt tal-ġenituri tiegħu mill-proprjeta' in kwestjoni, iddevolva fuq uliedu rikorrenti, fil-kwota ta' terz (1/3) ta' sest (1/6) indiviż kull wieħed;

e. Ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' fl-intier tagħha per kawża tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Jannar 1997, pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Cassar;

79. Din il-Qorti tinnota għalhekk illi r-rikorrenti ilhom proprjetarji ta' sest (1/6) indiviż tal-proprjeta' in kwestjoni bejniethom saħansitra sa mill-mewt ta' missierhom, u cioe sa minn Frar 1987. Naturalment, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens dovut lilhom għandu jingħata *pro rata* skont is-sehem illi r-rikorrenti kellhom fil-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin, u għandu jkun limitat sa Mejju 2021, iżda ma tistax din il-Qorti teskludi l-leżjoni illi r-rikorrenti sofrew bħala komproprjetarji tal-fond in kwestjoni għall-perjodu illi fih huma ma kellhomx il-proprjeta' fl-intier tagħha;

80. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija sodisfatta illi r-rikorrenti għandhom dritt għal kumpens fis-segwenti kwoti:

- **Bejn 1987 u 1996: għal sest indiviż (1/6) tal-kera illi kellha tiġi perċepita mill-aħwa wlied Giuseppe Grima u Maria Stella nee Debono;**

- **Bejn 1997 u 2021: għall-kera perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu;**

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

82. Skont il-**Perit Tekniku Nicholas Mallia**[26], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 1,828.87
1992	1996	€ 2,135.90
1997	2001	€ 2,284.15
2002	2006	€ 2,592.94
2007	2011	€ 2,965.06
2012	2016	€ 3,328.92
2017	221	€ 4,657.25
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit fuq il-fond fl-intier tiegħu	**€ 98,965.45**

[26] Vide rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia a fol 96 *et seq* tal-proċess.

83. 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***[27], 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 **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-*

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

*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 għall-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;

84. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi:

a. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, il-kirja bejn l-1987 u l-2021 kienet fl-ammonti segwenti:

   1987 sa 2007: **LM20** fis-sena (illum ekwivalenti għal **€46.60** fis-sena);
   2008: **€47.00** għal sena
   2009 sa 2012: **€185.00** fis-sena
   2013 sa 2015: **€198.00** fis-sena
   2016 sa 2018: **€204.00** fis-sena
   2019 sa 2021: **€210.00** fis-sena

b. Madanakollu, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, sas-sena 1996, ir-rikorrenti kellhom biss sest (1/6) indiviż tal-proprjeta' bejniethom, b'dana illi għalhekk huma kellhom dritt għal sest (1/6) tas-somma globali illi kienet titħallas bħala kera;

c. Konsegwentement, għalhekk:

   Għas-snin 1987 sa 1996: €46.60 x 10 snin = €466.00
   1/6 x € 466 = **€ 77.67**

   Għas-snin 1997 sa 2007: €46.60 x 11-il sena = **€512.60**

<u>Għas-snin 2008 sa 2021</u>:

€47.00 + €740.00 + €594.00 + €612.00 + €630.00 = **€2,623**

Total: € 77.67 + € 512.60 + € 2,623 = **€ 3,213.27**

85. 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)]

86. 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***[28]:

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

---

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

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

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

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

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

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[29] 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***[30], 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."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont approssimattiv ta' **€ 3,213.27;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fis-segwenti ammonti:

Għas-snin bejn l-1987 u l-1996:

€ 1,828.87 għal 5 snin = € 9,144.35 x 1/6 = € 1,524.06

€ 2,135.90 għal 5 snin = € 10,679.50 x 1/6 = € 1,779.92

Għas-snin bejn l-1997 u l-2021:

€ 2,284.15 għal 5 snin = € 11,420.75

[29] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[30] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

€ 2,592.94 għal 5 snin = € 12,964.70
€ 2,965.06 għal 5 snin = € 14,825.30
€ 3,328.92 għal 5 snin = € 16,644.60
€ 4,657.25 għal 5 snin = € 23,286.25

Total: **€ 82,445.58**

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 82,445.58 – **30% għall-interess ġenerali** = € 57,711.91
€ 57,711.91 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 46,169.52
€ 46,169.52 - **€ 3,213.27 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 42,956.25</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u erbgħin elf, disa' mija u sitta u ħamsin Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€ 42,956.25).** Dan l-ammont għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fi kwoti ta' terz (1/3) kull wieħed, sabiex jirrifletti s-sehem illi kull wieħed mir-rikorrenti għandu mill-proprjeta' in kwestjoni;

In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, 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;

88. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tliet elef Ewro (€3,000),** u cioe elf Ewro (€1,000) kull wieħed mir-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;

89. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet delineati aktar 'il fuq.

G. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

90. 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-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tagħhom tal-fond nru 5, Triq L-Oratorju, Bormla, kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), dan limitatament sa Mejju 2021:

(ii) **<u>Tilqa'</u>** it-tieni talba ***<u>in parte</u>***, u filwaqt illi tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċitati, tiddikjara illi dan ir-rimedju qiegħed jingħata fit-termini tal-kompetenza mogħtija lil din il-Qorti mil-liġi domestika, u mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(iii) **<u>Tilqa</u>**' t-tielet talba u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **tnejn u erbgħin elf, disa' mija u sitta u ħamsin Ewro u ħamsa u**

għoxrin ċenteżmu (€ 42,956.25) u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€ 3,000),** liema kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti fil-kwoti rispettivi illi huma jgawdu mill-proprjeta' in kwestjoni;

(iv) **Tilqa**' r-raba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens kif likwidat, dan mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda fit-termini tal-kompetenza mogħtija lil din il-Qorti mil-liġi domestika;

(v) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u l-intimati Farrugia in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

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

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur