PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **825/2021 AD**

ANGELO CASSAR (KI 312444M)
PAUL CASSAR (KI 247247M)
GREZZJU CASSAR (KI 991345M)
MARY ROSE CASSAR (KI 35361M)
JANE BUSUTTIL (KI 80662M)
MARIA ROSARIA ZARB (KI 877248M)
MARY ROSE CASSAR (KI 378661M)
JOSEPH CASSAR (KI 57765M)
PAULINE FORMOSA (KI 52059M)
CHARMAINE CASSAR (KI 236487M) U
RYAN CASSAR (KI 479985M)

VS

DAVID BIANCO (KI 71457M)
GEORGIA BIANCO (KI 44965M)
NIGEL BIANCO (KI 174387M)
CLIFFORD BIANCO (KI 433290M) U
L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta’ nhar il-Ġimgħa, tmintax (18) ta’ Novembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-erbgħa (4) t'April 2022 illi ssostitwixxa r-rikors kostituzzjonali datat tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2021[1], l-atturi **Angelo Cassar, Paul Cassar, Grezzju Cassar, Mary Rose Cassar, Jane Busuttil, Maria Rosaria Zarb, Mary Rose Cassar, Joseph Cassar, Pauline Formosa, Charmaine Cassar u Ryan Cassar** ippremettew:

   a. Illi r-rikorrenti f'xi żmien qabel is-sena 1995, krew il-fond bin-numru 81, 'Brother's Flat', appartament numru 2, Triq il-Vitorja, Qormi, lil David Bianco (kopja tal-ktieb tal-kera anness mar-rikors kostituzzjonali u mmarkat **Dok A**);

   b. Illi l-antekawża tar-rikorrenti u cioe Martin Cassar miet fis-26 ta' Settembru 1988, u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment datat

[1] Permezz ta' rikors datat 4 t'April 2022, Angelo Cassar, Paul Cassar, Grezzju Cassar, Mary Rose Cassar, Jane Busuttil u Maria Rosaria Zarb ippremettew illi bi żvista Carmena Cassar ġiet indikata bħala waħda mir-rikorrenti meta l-istess Carmena Cassar hija mejta, u għalhekk kellha tiġi sostitwita bl-eredi tagħha, u cioe wliedha u n-neputijiet tagħha Mary Rose Cassar, Joseph Cassar, Pauline Formosa, Charmaine Cassar u Ryan Cassar. In oltre, Ġuża Cassar kienet ġiet nieqsa qabel l-antekawża tagħha u għalhekk ma kienx hemm ħtieġa li jiġu preżentati riċerki testamentarji u denunzja tagħha. Peress illi r-rikors oriġinali kien jinkludi informazzjoni żbaljata rigward il-provenjenza tal-fond in kwestjoni, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex, għall-fini ta' prattiċita' tordna s-sostituzzjoni tar-rikors promotur flimkien mad-dokumenti li kienu annessi miegħu, b'rikors ieħor li kien qiegħed jiġi anness a fol 66 *et seq* tal-proċess. Fin-nuqqas t'oġġezzjoni da parti tal-intimati **din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex issir is-sostituzzjoni** permezz ta' digriet mogħti waqt is-seduta tas-26 t'April 2022 (verbal a fol 182 tal-proċess).

22 ta’ Ottubru tas-sena 1973, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius (**Dok B, Dok C1, Dok C2**, **Dok D u Dok E**);

c. Illi bis-saħħa ta’ dan it-testment, l-imsemmi Martin Cassar innomina lil uliedu kollha u cioe’ lil Angelo Cassar, Paul Cassar, Grezzju Cassar, Emmanuele Cassar, Ġuża Cassar, Maria Rosaria Zarb u Carmelo Cassar bħala eredi universali tiegħu fi kwoti ugwali;

d. Illi Ġuża Cassar mietet xebba fit-3 ta’ Ġunju tas-sena 1984, u għalhekk ma kellha l-ebda sehem mill-imsemmija proprjeta’ (**Dok F**);

e. Illi Emmanuel Cassar miet intestat fid-9 t’April tas-sena 1992. Illi għalhekk dak iż-żmien il-wirt tiegħu ddevolva a favur uliedu Mary Rose Cassar u Jane Busuttil (**Dok G, Dok H1 u Dok H2**);

f. Illi Carmelo Cassar miet fil-15 ta’ Frar tas-sena 2011 u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta’ testment unica charta datat 17 ta’ Mejju tas-sena 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor George sive Jurgen Galea (**Dok I, Dok J1, Dok J2, Dok K u Dok L**);

g. Illi bis-saħħa ta’ dan it-testment, Carmelo Cassar innomina lil martu, ir-rikorrenti Carmela Cassar, bħala eredi universali tiegħu;

h. Illi Carmela Cassar mietet fit-12 ta’ Marzu tas-sena 2014 u l-wirt tagħha ddevolva permezz tal-istess testment unica charta tas-17 ta’ Mejju tas-sena 2007, fl-atti tan-Nutar Dottor George sive Jurgen Galea, fejn hija nnominat lil żewġha Carmelo Cassar bħala eredi universali. Peress illi l-imsemmi Carmelo Cassar miet qabilha, il-werrieta nominati huma wliedhom ir-rikorrenti Mary Rose Cassar, Joseph Cassar, Pauline Formosa, u kif ukoll ulied il-premort binhom Anthony Cassar u cioe r-rikorrenti Charmaine Cassar u Ryan Cassar (**Dok M, Dok N1, Dok N2, Dok O u Dok P**)

i. Illi għalhekk ir-rikorrenti huma s-sidien kollha tal-fond bin-numru 81, ‘Brother’s Flat’, appartament numru 2, Triq il-Vitorja, Qormi;

j. Illi l-intimat David Bianco baqa' jgħix fil-fond in kwistjoni flimkien ma' martu u wliedu u għalhekk l-intimati qegħdin iżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u qegħdin preżentement iħallsu kera rriżorja fl-ammont ta' tliet mija u ħamsa u disgħin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€395.12) fis-sena;

k. Il-protezzjoni li jgawdu l-inkwilini tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjeta', b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan;

l. Illi għalkemm illum hemm l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jagħti dritt lis-sidien sabiex jitolbu awment fir-rata tal-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, dan xorta waħda ma huwiex rimedju effettiv għas-sidien, u dan peress illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak permessibbli bl-Artikolu 4A tal-Kap 69;

m. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, u tal-Att XXIV tal-2021, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilini (l-intimati konjuġi Bianco), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi, u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni

tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021 u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum;

n. Illi għalkemm l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa milqut mill-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għalkemm kien fis-seħħ qabel is-sena 1962, żied ċirkostanzi li fihom il-proprjeta' in kwestjoni seta' jittieħed il-pussess tagħha kif ukoll għamel kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha l-proprjeta' u dan peress illi l-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula illi:

> *"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."*

o. Illi għalhekk ir-rikorrenti kienu sforzati sabiex iġeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni u la setgħu jgħollu r-rata tal-kera u lanqas jagħmlu kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja u dan bi ksur tal-Artikolu 47(9)(b) u (c) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u għalhekk l-Artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni huwa applikabbli;

p. Dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

q. Illi għalhekk effettivament bl-istat li hija l-liġi r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond;

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

(a) Tiddikjara illi l-intimati Bianco qegħdin iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

(b) Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw mill-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(c) Tiddikjara konsegwentement illi l-intimati inkwilini Bianco ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet;

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

(e) Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjeta' de quo, u l-kumpens dovut lilhom;

(f) Tillikwida l-kumpens / danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjeż;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sbatax (17) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B’risposta datata dsatax (19) ta’ Jannar 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjeta’ mertu ta’ din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promotur. F’dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta’ meta saru sidien għaliex l-ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali tagħhom jista’ jiġi kkunsidrat biss mid-data ta’ meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwestjoni;

   b. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tal-kirja illi qed jilmentaw minnha u li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif qed jiġi allegat. F’dan ir-rigward għandhom juru a sodisfazzjoni ta’ din il-Qorti illi l-konvenuti jaqgħu fl-ambitu tad-definizzjoni ta’ ‘kerrej’ tal-liġijiet impunjati;

   c. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-seuspost, għandhom jiġu indikati l-artikoli mill-Kap 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta’ imsemmija;

   d. Illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwua dirett lejn l-emendi fil-Kap 69 li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi tali ilment huwa intempestiv, stante li, minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għandhom ma eżawrixxewx ir-rimedju mogħti lilhom permezz tal-artikolu 4A tal-Kap 69;

   e. Illi fil-mertu, in suċċint il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16, qiegħed jagħti dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati b’kera baxxa li ma tirriflettix il-kera fis-suq ħieles, u dan bi ksur tad-drittijeit fundamentali tagħhom kif protetti

mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). L-intimat Avukat tal-Istat huwa tal-fehma li t-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:

f. Illi, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-Artikolu 37 tal-kostituzzjoni, tali ilment huwa nsostenibbli stante li, skond l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, *'Ebda ħaġa fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data'.* F'dan il-każ, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u l-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ fil-11 ta' Frar 1870. F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti ma għandhomx raġun jgħidu illi l-emendi li daħlu fis-seħħ f'dawn l-aħħar sin huma tali illi jaqgħu fl-ambitu tal-Artikolu 47(9)(b) u (ċ);

g. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa inapplikabbli stante li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjeta', liema kontroll huwa skond il-liġi, għandu għan leġittimu u huwa proporzjonali;

h. Illi, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali

diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

i. Illi l-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-intimat Avukat tal-istat jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

j. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

k. Illi, f'ċikostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing.* L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. 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."*;

l. 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-leġitimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

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 Eworpea 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, bid-dovut rispett, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma kontradittorji għaliex filwaqt illi jgħidu illi qed ibatu vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom għaliex huma kostretti jġeddu l-kirja b'mod indefinit u perpetwat (vide paragrafu 10 tar-rikors), qed jilmentaw ukoll mill-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li huma preċiżament intiżi sabiex ma jkunx hemm dan it-tiġdid kontinwat. Difatti, dan l-iskop intlaħaq għaliex id-definizzjoni ta' 'kerrej' ġiet kostretta ulterjorment;

p. Illi tajjeb jingħad li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021 ma ġewx introdotti b'mod frivolu iżda wara konsultazzjoni vasta ma' diversi stakeholders, u wara li saru diversi studji u surveys. Illi l-emendi saru wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta bl-intiża li fejn hemm nuqqas ta' proporzjonalita', dan jiġi indirizzat sabiex tinstab soluzzjoni ekwa għal kulħadd;

q. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant, l-intimat Avukat tal-Istat issottometta illi huwa tal-fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u talab lil din il-Qorti tiċħad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur, bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

7. B'risposta datata erbgħa (4) ta' Frar 2022, l-intimati **David Bianco, Giorgia Bianco, Nigel Bianco u Clifford Bianco** eċċepew:

a. Illi fl-ewwel lok u b'mod preliminari kkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond in kwestjoni;

b. Illi preliminarjament, għal dak li jirirrgwgarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-intimati Bianco 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;

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

d. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati Bianco rrilevaw illi skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;

e. Illi l-inimati Bianco qed igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' de quo b'titolu ta' kera kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera, u għalhekk din il-Qorti mitluba tiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti;

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

g. Illi finalment, l-intimati Bianco m'għandhomx jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma ksiru ebda Liġi iżda sempliċiment imxew mal-liġi li għadha fis-seħħ;

h. Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati Bianco għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

i. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi;

8. Waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta’ Frar 2022, ir-rikorrenti talbu n-nomina ta’ Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond numru 81, Brothers Flats, Apt 2, Triq il-Vitorja, Qormi, b’intervalli ta’ ħames snin mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Fin-nuqqas t’oġġezzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba u nnominat għal dan l-għan lill-Perit Elena Borg Costanzi, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar il-ħmistax (15) ta’ Marzu 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar il-ħamsa (5) ta’ Mejju 2022;

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ta’ Angelo Cassar, Paul Cassar, Grezzju Cassar, Mary Rose Cassar, Jane Busuttil, Maria Rosaria Zarb u Carmena Cassar datat tlieta u għoxrin (23) ta’ Diċembru 2021;

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata dsatax (19) ta’ Jannar 2022;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati David Bianco, Giorgia Bianco, Nigel Bianco u Cliffort Bianco datata erbgħa (4) ta’ Frar 2022;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sbatax (17) ta’ Frar 2022, fejn inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond numru 81, Brothers Flats, Apt 2, Triq il-Vitorja, Qormi, b’intervalli ta’ ħames snin mis-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors;

14. Rat l-affidavit ta’ **Paul Cassar** (immarkat bħala **Dok PC** a fol 61-62 tal-proċess);

15. Rat ir-rikors ta’ Angelo Cassar, Paul Cassar, Grezzju Cassar, Mary Rose Cassar, Jane Busuttil u Maria Rosaria Zarb datat erbgħa (4) t’April 2022

sabiex issir is-sostituzzjoni tar-rikors kostituzzjonali b'rikors ġdid anness mar-rikors tal-erbgħa (4) t'April 2022 (a fol 66 *et seq* tal-proċess), ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Rat ukoll illi, permezz ta' risposta datata tmintax (18) t'April 2022 (a fol 140 *et seq* tal-proċess), l-Avukat tal-Istat irrimetta ruħu għat-talba kif magħmula, kif għamlu wkoll l-intimati Bianco permezz ta' risposta preżentata *seduta stante* waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'April 2022. Din il-Qorti reġgħet rat id-digriet tagħha stess mogħti waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'April 2022 illi permezz tiegħu **laqgħet it-talba tar-rikorrenti magħmula permezz tar-rikors datat erbgħa (4) t'April 2022, u ordnat is-sostituzzjoni kif mitluba** (vide verbal a fol 182 tal-proċess);

16. Rat ir-rikors kostituzzjonali illi ssostitwixxa r-rikors kostituzzjonali tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru 2021 (a fol 66 *et seq* tal-proċess) u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja tal-ktieb tal-kera (immarkat **Dok A** a fol 72 *et seq* tal-proċess); (b) ċertifikat tal-mewt ta' Martin Cassar (immarkat **Dok B** a fol 81 tal-proċess); (c) riċerki testamentarji ta' Martin Cassar (immarkati **Dok C1** u **C2** a fol 82 u 85 tal-proċess; (d) testment tat-22 ta' Ottubru tas-sena 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius (immarkat **Dok D** a fol 86 *et seq* tal-proċess); (e) denunzja ta' Martin Cassar (a fol 90 *et seq* tal-proċess); (f) ċertifikat tal-mewt ta' Emmanuele Cassar (immarkat **Dok E** a fol 101 tal-proċess); (g) riċerki testamentarji ta' Emmanuele Cassar (immarkati **Dok F1** u **F2** a fol 102 u 104 tal-proċess); (h) ċertifikat tal-mewt ta' Ġuża Cassar (immarkat **Dok G** a fol 105 tal-proċess); (i) ċertifikat tal-mewt ta' Carmelo Cassar (immarkat **Dok I** a fol 106 tal-proċess); (j) riċerki testamentarji ta' Carmelo Cassar (immarkati **Dok J1** u **J2** a fol 107 u 112 tal-proċess; (k) testment unica charta tas-17 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor George sive Jurgen Galea (immarkat **Dok K** a fol 113 *et seq* tal-proċess); (l) dikjarazzjoni causa mortis ta' Carmelo Cassar (immarkata **Dok L** a fol 116 *e seq* tal-proċess); (m) riċerki testamentarji ta' Carmela Cassar (immarkati **Dok N1** u **N2** a fol 122 *et seq* u 127 tal-proċess); (o) testment unica charta tas-17 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dotor George sive Jurgen Galea (immarkat **Dok O** a fol 128 *et*

seq tal-proċess); u (p) dikjarazzjoni causa mortis ta' Carmela Cassar (immarkata **Dok P** a fol 132 *et seq* tal-proċess);

17. Rat in-nota ta' David Bianco datata sitta u għoxrin (26) t'April 2022 illi permezz tagħha esebixxa kopja tal-ktieb tal-kera tiegħu (vide dokument a fol 144 *et seq* tal-proċess);

18. Rat illi r-rikorrenti, waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'April 2022, iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

19. Rat l-affidavit ta' **David Bianco** esebit permezz ta' nota datata sitta u għoxrin (26) t'April 2022, a fol 188 tal-proċess;

20. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħmistax (15) ta' Marzu 2022 u debitament maħluf fl-istess Reġistru nhar il-ħamsa (5) ta' Mejju 2022;

21. Rat illi, waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2022, l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi xi jressaq;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju 2022 a fol 210 *et seq* tal-proċess;

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata ħamsa u għoxrin (25) t'Awwissu 2022 a fol 220 *et seq* tal-proċess;

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Bianco datata wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2022 a fol 240 *et seq* tal-proċess;

25. Rat in-nota tar-rikorrenti datata erbgħa (4) ta' Novembru 2022, illi permezz tagħha r-rikorrenti llimitaw it-tieni talba tagħhom:

    a. Sal-31 ta' Mejju tas-sena 2021, u cioe sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021;

b. Għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll nru 1 tal-Kovenzjoni Ewropea **biss** u mhux kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll.

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

27. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fl-Ewwel (1) u t-Tieni (2) Paragrafi tar-Risposta tiegħu</u>

28. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi fir-risposta tiegħu illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova:

    a. Tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwestjoni u d-data ta' meta saru sidien tal-fond; u

    b. Prova illi l-kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

29. Fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwestjoni, din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[2]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-*

[2] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.

30. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[3], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[4], il-Qorti sostniet:

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

31. Minn dan isegwi dak illi ġie senjalat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[5]:

Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li

[3] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[4] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[5] Rik Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.

32. Din il-Qorti tinnota illi:

a. Ir-rikorrenti **Angelo**, **Paul** u **Grezzju Cassar** u **Maria Rosaria Zarb** ilkoll akkwistaw is-sehem tagħhom (u cioe sesta (1/6) indiviża kull wieħed) mill-wirt t'ommhom u ta' missierhom Martin u Theresa konjuġi Cassar (vide testment *unica charta* tal-istess konjuġi Cassar datata tnejn u għoxrin (22) ta' Ottubru 1973 immarkat **Dok D** a fol 86 *et seq* tal-proċess);

b. Ir-rikorrenti **Mary Rose Cassar** (KI 35361M) u **Jane Busuttil** akkwistaw is-sehem tagħhom (u cioe sesta (1/6) indiviża bejniethom, jew parti waħda minn tnax (1/12) kull wieħed) mill-wirt ta' missierhom Emmanuel Cassar illi miet intestat fl-1992 (vide **Dok F1 u F2** a fol 102 sa 104 tal-proċess), u illi kien akkwista wkoll l-istess sesta (1/6) indiviża mill-wirt t'ommu u missieru Martin u Theresa konjuġi Cassar;

c. Ir-rimanenti sesta (1/6) indiviża ddevolviet fuq Carmelo Cassar, u cioe iben Martin u Theresa konjuġi Cassar, u, wara mewtu, fuq martu Carmela Cassar, per forza tat-testment *unica charta* datat sbatax (17) ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor George sive Jurgegn Galea (**Dok K** a fol 113 *et* seq tal-proċess). Konsegwentement, mal-mewt ta' Carmela Cassar f'Marzu tas-sena 2014, ir-rikorrenti **Mary Rose Cassar** (KI 378661M), **Joseph Cassar,** u **Pauline Formosa,** ilkoll aħwa, akkwistaw is-sehem tagħhom mill-fond in kwestjoni skont l-istess testment *unica charta*, b'dana illi kull parti akkwistat sehem wieħed minn erbgħa u għoxrin (1/24) tal-fond in kwestjoni, u cioe kwart (1/4) indiviż minn sesta (1/6) indiviża kull wieħed, filwaqt illi **Charmaine Cassar u Ryan Cassar**, ulied Anthony Cassar illi kien ġie nieqes qabel il-ġenituri tiegħu Carmelo u Carmela Cassar, akkwistaw sehem wieħed minn tmienja u erbgħin (1/48) kull wieħed (vide **Dok P** a fol 132 *et seq* tal-proċess);

d. L-irċevuti tal-ħlas tal-kera esebiti mill-intimat **David Bianco**[6] huma ffirmati minn Martin Cassar, E Mallia għall-aħwa Cassar, C Cassar għall-aħwa Cassar, u Paul Cassar, kif inhuma wkoll l-irċevuti annessi mar-rikors kostituzzjonali bħala **Dok A** a fol 72 *et seq*, filwaqt illi fl-affidavit tiegħu[7], l-intimat **David Bianco** jirrikonoxxi illi l-fond kien ġie mikri lilu mill-antekawża tar-rikorrenti, b'dana illi jirrikonoxxi illi hemm relazzjoni mar-rikorrenti ta' sidien-kerrej;

33. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, u l-*istatus* tagħhom *qua* sidien-il-kera, ġew ben pruvati mir-rikorrenti fil-każ odjern;

34. F'dak illi jirrigwarda d-data preċiża minn meta saru sidien tal-fond, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[8], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[9], 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.*

[6] Vide fol 144 *et seq* tal-proċess
[7] A fol 188 tal-proċess
[8] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[9] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[10] spjegat illi:

> *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*

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

> *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.*

35. Jirriżulta, għalhekk, prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali <u>illi l-eredi huma entitolati għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu preċedenti għad-data minn meta jkunu saru proprjetarji ta' sehem l-antekawża tagħhom</u>. Dan ifissier illi d-data illi fiha saru proprjetarji r-rikorrenti tal-ishma rispettivi tagħhom <u>hija effettivament irrelevanti</u>, gialadarba, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rikorrenti kollha akkwistaw is-sehem rispettiv tagħhom *qua* eredi universali tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu. Fil-fehma tal-Qorti, aktar huwa importanti, fl-eventwalita' illi din il-Qorti tasal sabiex issib leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, illi jkun indikat is-sehem illi għandu kull wieħed mir-rikorrenti mill-fond in kwestjoni (kif jirriżulta infatti pruvat mid-dokumenti in atti), sabiex kwalsiasi kumpens jingħata *pro rata*, milli d-data minn meta kull rikorrent akkwista s-sehem rispettiv tiegħu;

36. Finalment, f'dik illi hija prova illi l-kirja hija soġġetta għall-Kap 69, din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, u cioe illi hemm indikazzjonijiet illi l-fond ngħata lill-inkwilini permezz ta' ċens temporanju. Dan għaliex il-provi in atti kollha jagħtu indikazzjoni diversa:

a. Id-denunzja ta' **Martin Cassar**[11] tindika illi l-fond in kwestjoni huwa *"rented at Lm90 per annum"*, u cioe mikri, mhux konċess b'titolu t'enfitewsi;

b. Hekk ukoll, *inter alia*, id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' **Carmelo Cassar**[12] tindika illi l-proprjeta' in kwestjoni bħala *"mikrija lil terzi"*, u mhux konċessa b'titolu ta' enfitewsi;

c. L-irċevuti tal-ħlas ta' kera esebiti mill-intimat **David Bianco** a fol 144 *et seq* tal-proċess, illi jmorru lura sa minn Lulju 1987, jagħmlu referenza għal *'kera'*, u mhux ċens;

37. Din il-Qorti ma tarax għalfejn għandha tistrieħ fuq l-ipotesi tal-Avukat tal-Istat meta għandha quddiemha provi ċari tal-fatt illi r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati hija waħda ta' sidien / kerrejja, u mhux ta' padruni / ċenswalisti;

38. F'dik, imbagħad illi hija prova illi l-kirja hija soġġetta għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-fatt illi l-intimat **David Bianco** jesebixxi prova ta' ħlas tal-kera saħansitra sa mill-1987 hija prova ċara tal-fatt illi l-kera 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;

39. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel u t-tieni paragrafi tar-risposta tiegħu.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-Tielet (3) Paragrafu tar-Risposta tiegħu

[11] Vide **Dok A** anness ma' **Dok E** anness mar-rikors kostituzzjonali, a fol 93 tal-proċess
[12] Vide **Dok L** anness mar-rikors kostituzzjonali, a fol 118 tal-proċess

40. Fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi għandhom jiġu indikati l-artikoli mill-Kap 69, u/jew minn xi att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' imsemmija;

41. Din il-Qorti tirrileva illi r-rikorrenti, fir-rikors tagħhom, jagħmlu referenza għall-*"Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta"*. Filwaqt illi jagħmlu referenza wkoll għall-Att XXIV tal-2021, eventwalment, permezz ta' nota datata erbgħa (4) ta' Novembru 2022, jillimitaw it-talbiet tagħhom sal-aħħar ta' Mejju 2021, b'dana illi l-Att XXIV tal-2021 ġie minnhom eskluż. Għalkemm ma ġewx elenkati b'mod speċifiku liema huma d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 illi skont ir-rikorrenti huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tagħhom, jirriżulta b'mod mill-aktar ċar kemm mir-rikors promotur u t-talbiet fih kontenuti, kif ukoll mill-provi prodotti u min-nota t'osservazzjonijiet preżentata mir-rikorrenti, illi l-lanjanza tagħhom hija marbuta mal-Kap 69 fl-intier tiegħu, u cioe d-disposizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess kapitolu tal-liġi, kif ukoll mal-emendi sussegwenti illi saru fl-istess att bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009. Din il-Qorti tinnota illi, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, huwa l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta illi kien (u għadu) jirregola l-kirja in eżami, kif eventwalment emendat mill-Att X tal-2009. Illum il-ġurnata l-Kap 69 ġie wkoll emendat bl-Att XXIV tal-2021. L-effett ta' dawn l-emendi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern sejjer jiġi diskuss f'aktar dettall aktar 'il quddiem;

42. Naturalment, mis-sottomissjonijiet magħmula mir-rikorrenti jidher illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jirrigwardaw b'mod partikolari d-disposizzjonijiet tal-liġi illi kienu (sas-sena 2021) jirrendu kważi impossibbli r-ripresa tal-fond, u li jirregolaw il-*quantum* tal-kera; iżda madanakollu, peress illi tali regolamenti huma parti minn qafas sħiħ, u mhux disposizzjonijiet isolati, din il-Qorti tifhem ir-raġuni għalfejn ir-rikorrenti jibbażaw il-lanjanza tagħhom fuq il-Kap 69 fl-intier tiegħu, u ma jidentifikawx artikoli partikolari b'mod isolat, u konsegwentement din il-

Qorti ma tħossx illi għandha tiskarta r-rikors promotur minħabba dan in-nuqqas;

43. Għaldaqstant, l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu qed tiġi **respinta**.

C. **Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-Raba' (4) Paragrafu tar-Risposta tiegħu, u fil-Paragrafi enumerati Tlettax (13), Erbatax (14), Ħmistax (15) u Sittax (16)**

44. Fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn l-emendi fil-Kap 69 li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, tali ilment huwa intempestiv, stante illi r-rikorrenti għadhom ma eżawrixxewx ir-rimedju mogħti lilhom permezz tal-artikolu 4A tal-Kap 69;

45. In oltre, fil-paragrafi enumerati tlettax (13) sa sittax (16) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, illi ta lir-rikorrenti l-possibilta' illi jitolbu li l-kera tiġi awmentata, u/jew l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-proprjeta' in kwestjoni;

46. Fl-ewwel lok, din il-Qorti għal darb'oħra tagħmel referenza għan-nota preżentata mir-rikorrenti datata erbgħa (4) ta' Novembru 2022, illi permezz tagħha r-rikorrenti llimitaw it-tieni talba tagħhom *"sal-31 ta' Mejju tas-sena 2021, u cioe' sa qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021"*. Għaldaqstant jidher b'mod mill-aktar ċar illi r-rikorrenti qed jillimitaw it-talbiet tagħhom għall-perjodu **qabel** daħlu fis-seħħ l-emendi fil-Kap 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021;

47. In oltre, l-intimat **David Bianco** fl-affidavit tiegħu[13] jgħid illi, *"s-sidien qiegħdin jagħmlu użu mill-emendi ta' l-Att XXIV ta' 2021 sabiex* [jitolbu] *awment fil-kera ta' 2% tal-valur tal-proprjeta', u dan permezz ta' proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera bir-rikors numru 1066/2021 LC fl-ismijiet Angelo Cassar et vs David Bianco et"*, b'dana illi jikkonferma illi r-rikorrenti ħadu vantaġġ mir-rimedju ordinarju a disposizzjoni tagħhom bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

48. Madanakollu, sabiex xorta waħda tkun indirizzat l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat għall-fini ta' kompletezza, din il-Qorti tirrileva illi peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, **l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirriwgarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat**. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom saħansitra minn żmien illi lanqas kienu għadhom akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

49. 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*

[13] A fol 188 tal-proċess

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.

50. 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***[14]

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

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

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.

51. Fid-dawl tal-premess, m'hemm xejn illi jipprekludi lil din il-Qorti milli tindaga jekk ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti **<u>qabel</u>** id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

52. In konsiderazzjoni, iżda, tal-fatt illi r-rikorrenti qed jillimitaw it-talbiet tagħhom sal-aħħar ta' Mejju 2021, u cioe qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, u fil-paragrafi enumerati tlettax (13), erbatax (14), ħmistax (15) u sittax (16).

D. <u>Leżjoni tad-Drittijiet Fondamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

53. L-Avukat tal-Istat jissolleva żewġ eċċezzjonijiet rigward l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għall-każ odjern, fil-paragrafi enumerati sitta (6) u sebgħa (7) tar-risposta tiegħu;

54. Madanakollu, din il-Qorti tagħmel referenza għan-nota datata erbgħa (4) ta' Novembru 2022, illi permezz tagħha r-rikorrenti llimitaw it-tieni talba tagħhom, *"għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru 1 tal-Konvenzjoni Ewropea **<u>biss</u>** u mhux kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ukoll"*;

55. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fis-sitt (6) u s-seba' (7) paragrafi tar-risposta tiegħu.

E. Leżjoni tad-Drittijiet Fondamentali tar-Rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

56. 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.*

57. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[15]:

> *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*

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

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).

58. 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.

59. 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***[16] illi,

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

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

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

60. 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 u mill-intimati Bianco fir-risposti rispettivi tagħhom 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;

61. 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;

62. 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.[17]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[18] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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

---

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

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

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[19] illi:

> *Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.*

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[20], *"[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."*;

63. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[21], 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*

[19] 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)
[20] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[21] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

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

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

64. 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.*

65. Ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom kienu għalhekk limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom;

66. Fit-termini tal-artikoli suċitati, minkejja illi kien ġia hemm il-possibilta' illi wieħed jirreferi l-każ lill-Bord sabiex jitlob il-permess sabiex jirrifjuta illi jġedded il-kirja jew jgħolli l-kera, tali possibilta' kienet limitata bil-kundizzjonijiet imposti fl-Artikolu 4 tal-Kap 69 kif hawn fuq riprodott, b'dana illi: (a) ir-ripresa tal-proprjeta' ma kinitx possibbli fil-każ tar-rikorrenti stante illi ma jidhirx illi kienu obbligati u/jew kellhom xi raġuni tajba sabiex jagħmlu tibdil straordinarju fil-proprjeta' in kwestjoni tul is-snin illi l-intimata ilhom jirrisjedu fil-proprjeta' in kwestjoni; u (b) il-kera setgħet togħla biss sa 40% mill-kera ġust li bih il-fond seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu tal-1914;

67. F'dak, imbagħad, illi jirrigwarda l-emendi introdotti bl-**Att X tal-2009,** il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe l-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per

eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[22] irriteniet illi:

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

68. 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***[23]:

> *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-*

---

[22] 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)

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

kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.” [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Mejju 2021]

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

69. Mill-kopji tal-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimat **David Bianco**[24], jirriżulta illi l-kera mis-sena 1987 sa 2007 kienet fl-ammont ta’ **LM 50.00** kull sitt xhur (illum ekwivalenti għal **€116.50**), il-kera mis-sena 2008 sa 2012 kienet fl-ammont ta’ **€174.70** kull sitt xhur, il-kera mis-sena 2013 sa 2015 kienet fl-ammont ta’ **€186.58** kull sitt xhur, il-kera mis-sena 2016 sa 2018 kienet fl-ammont ta’ **€191.43** kull sitt xhur, u l-kera mis-sena 2019 sa Mejju 2021 kienet fl-ammont ta’ **€197.56** kull sitt xhur. Dawn l-ammonti huma wkoll korraborati mill-irċevuti tal-kera esebiti mir-rikorrenti mar-rikors promotur tagħhom[25];

70. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni l-ammont ta’ kera perċepita mir-rikorrenti u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi l-emendi ma żidux il-kera b’mod sostanzjali, iżda biss b’persentaġġ żgħir. Dan aktar u

[24] A fol 144 *et seq* tal-proċess
[25] Vide **Dok A** a fol 72 *et seq* tal-proċess

aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tagħha[26]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti 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 fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

71. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi 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 senjalat taħt kap separat aktar 'il fuq, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala proprjetarji. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**;

F. Likwidazzjoni ta' Kumpens

[26] Vide paġna 11 tar-Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, a fol 201 tal-proċess

72. 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;

73. Skont il-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi**[27], il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' **mija u tmenin elf Ewro (€180,000.00)**, filwaqt illi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1992	€ 500
1993	1998	€ 1,200
1999	2004	€ 1,900
2005	2010	€ 2,600
2011	2016	€ 3,400
2017	2021	€ 4,800
	Ammont globali ta' kera illi kellu jiġi perċepit mis-sena 1987 sas-sena 2021	**€ 81,600**

74. 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***[28], qalet illi:

[27] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 190 *et seq* tal-proċess.
[28] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

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

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

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

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la saru mistoqsijiet in eskussjoni, la saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, u lanqas ġiet imqajma xi oġġezzjoni għar-rapport kif redatt.

Konsegwentement, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamlet il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

75. 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)]

76. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha 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***[29]:

> *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).*

[29] 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***[30] 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***[31], 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."*;

77. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 'il quddiem jirriżulta mill-irċevuti esebiti mill-intimat **David Bianco**[32] kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq. Din il-Qorti tosserva illi l-kera ġiet perċepita mir-rikorrenti kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Ammont Perċepit *per annum***	**Ammont Globali Perċepit**
Lulju 1987	2007	LM 100.00 *(€ 233.00)*	€ 4,776.50
2008	2012	€ 349.40	€ 1,747
2013	2015	€ 373.16	€ 1,119.48
2016	2018	€ 382.86	€ 1,148.58
2019	Mejju 2021	€ 395.12	€ 987.80
		Total	**€ 9,779.36**

[30] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[31] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[32] A fol 144 *et seq* tal-proċess.

78. 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 ta' **€ 9,779.36;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont globali ta' **€ 81,600**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 81,600 – **30% għall-interess ġenerali** = € 57,120
€ 57,120 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 45,696
€ 45,696 – **€ 9,779.36 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 35,916.64**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **ħamsa u tletin elf, disa' mija u sittax-il Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€ 35,916.64),** b'dana illi din is-somma għandha tinqasam *pro rata* bejn ir-rikorrenti skont is-sehem illi għandu kull rikorrent mill-proprjeta' in kwestjoni.

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

79. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **tlett elef Ewro (€3,000),** illi għandu jinqasam bejn ir-rikorrenti *pro rata* skont is-sehem illi kull rikorrent għandu mill-proprjeta' in kwestjoni, 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;

80. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi l-intimati Bianco ma jaħtux għall-fatt illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kif emendati. Dan hekk kif ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[33]:

> *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. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

81. 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

---

[33] 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

tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **Tilqa**' l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara illi l-intimati Bianco qegħdin iżommu l-fond in kwestjoni b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijie ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) **Tilqa'** it-tieni talba, u tiddikjara illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, iżda ad esklużjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, ivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu Nru 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021;

(iii) **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba, stante illi din hija kwestjoni illi għandha tiġi ndagata u deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, u dan bl-emendi illi daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021;

(iv) **Tilqa**' r-raba' talba u tiddikjara illi ser jingħata rimedju lir-rikorrenti minn din il-Qorti għal-leżjoni minnhom sofferta f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju;

(v) **Tilqa**' l-ħames talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju bħala rimedju dovut lir-rikorrenti;

(vi) **Tilqa'** s-sitt talba u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **ħamsa u tletin elf, disa' mija u sittax-il Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€ 35,916.64)** u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **tlett**

elef Ewro (€ 3,000), illi għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti kif spjegat f'din is-sentenza;

(vii) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u l-intimati Gemma Bianco in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur