PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **639/2021 AD**

CHRISTIANNE RAMSAY PERGOLA (KI 55712A)
U B'DIGRIET TAT-22 TA' MARZU 2022, L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM
JUSTINE PERGOLA (KI 55713A)
BĦALA EREDI TA' CHRISTIANNE RAMSAY PERGOLA
STANTE L-MEWT TAL-ISTESS CHRISTIANNE RAMSAY PERGOLA

VS

JOSEPH AZZOPARDI (707357M)
U
L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 10 ta' Marzu 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-liġijiet tal-kera viġenti, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Umani (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-ħamsa (5) t'Ottubru 2021, **Christianne Ramsay Pergola** ippremettiet:

    a. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond ossia dar bin-numru 157, Triq St Rokku, Birkirkara;

    b. U billi dan il-fond ġie mgħoddi lilha mill-wirt ta' ommha, Maria Corinne sive Corrinne Ramsay li kienet akkwistat il-proprjeta' b'kuntratt ta' diviżjoni datat 29 ta' Marzu 1988;

    c. U billi l-fond in kwistjoni oriġinarjament fis-sena 1958 ġie mikri lil Emanuel Azzopardi, li jiġi missier l-intimat fil-proċeduri odjerni, u llum defund, għall-kera li tammonta għal żewġ Liri kull sitt xhur;

    d. U billi skont il-liġi l-kera kienet fissa u ma setgħetx tiżdied, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum-il ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles;

    e. U billi l-ammont b'effett tal-Att X tas-sena 2009, il-kera kienet ġiet awmentata għal mitejn Ewro u erbgħin ċenteżmi (€200.40) dovuti kull sena, u dana skont kif jidher fuq l-irċevuta tal-kera annessa mar-Rikors u mmarkata **Dok A**;

    f. U billi fil-fatt l-Att X tal-2009, għalkemm saret biex ittejjeb il-posizzjoni tas-sidien u ttaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu, ma kellhiex effett prattiku fil-każ ojdern, u dan peress li l-kera dovuta skont

dawk l-emendi baqa' irriżorju meta kkomparat mal-kera li dan il-fond kien iġib fis-suq miftuħ;

g. U billi l-proprjeta' mertu tal-kawża hi dar tradizzjonali Maltija li mhix żgħira, b'żewġ sulari fil-qalba ta' Birkirkara kif spjegat, u ġie ddikjarat mill-Perit Godwin P Abela fir-rapport tiegħu anness mar-rikors u mmarkat **Dok B** li l-fond in kwestjoni fl-istat attwali tiegħu għandu valur ta' €290,000 u jrendi valur lokatizju ta' €10,150 fis-sena 2021;

h. Għalhekk ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li hemm baħar x'jaqsam bejn il-kera li qed titħallas u l-valur lokatizju li l-proprjeta' għandha ġġib fis-suq;

i. U billi kif jirriżulta mir-rapport li sar mill-Perit Godwin Abela fis-sena 2019 (anness mar-Rikors Kostituzzjonali u mmarkat **Dok C**), filwaqt li l-intimat żamm l-*id card* tiegħu f'dan il-fond u jallega li hija r-residenza tiegħu, il-proprjeta' in kwestjoni hija fi stat t'abbandun kif jidher mir-ritratti tal-istess rapport;

j. U billi għalhekk ma hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi jew skop pubbliku għala r-rikorrenti u l-familja tagħha għandhom jiġu mċaħħda mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom;

k. U billi għalhekk qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan billi r-rikorrenti ġiet ipprivata mill-proprjeta' tagħha mingħajr ma hemm skop pubbliku jew mingħajr ma ngħata kumpens ġust għall-privazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' suriferita;

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

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu

tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319);

ii. Tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-liġijiet tal-kera li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin;

iii. Tordna li r-rikorrenti tingħata l-pussess effettiv tal-fond bin-numru 157, Triq St Rokku, Birkirkara;

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallas l-istess kumpens u danni likwidati;

vi. Tagħti dawk ir-rimedji oħra kollha li jidhrilha huma xierqa u opportuni;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar id-dsatax (19) t'Ottubru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, dsatax (19) ta' Novembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata tnejn (2) ta' Novembru 2021, l-**<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Di piu', mill-premessi tar-rikors promotur wieħed jifhem li din il-proprjeta' hija protetta bis-saħħa tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ir-rikorrenti trid iġġib prova wkoll li din il-kirja hija tassew imħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

b. Illi għaċ-ċarezza u sabiex l-Avukat tal-Istat ikun f'qagħda li jressaq id-difiża tiegħu kif xieraq, ir-rikorrenti għandha tiddikjara liema huma dawk l-artikoli tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li allegatament qegħdin jilledulha d-drittijiet fundamentali tagħha;

c. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti ma tistax titlob lil din il-Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum-il ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat ukoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021;

d. Illi magħdud ma' dan, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixxi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv illum-il ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

e. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-Avukat tal-Istat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti, u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

f. Illi jekk l-antekawża tar-rikorrenti akkwistat il-proprjeta' b'kuntratt ta' diviżjoni fl-1988, u din il-proprjeta' kienet sottomessa għal kuntratt tal-kera li sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-antekawża tar-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk ir-rikorrenti hija marbuta b'dak li fthiemu l-antekawża tagħha – *pacta sunt servanda*;

g. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, għal fejn ir-rikors tagħha r-rikorrenti ssemmi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan m'huwiex applikabbli, għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala liġi

eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ..."*;

h. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta'. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju, persuna trid tiġi mneżżgħa minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta', bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Pero' dan m'huwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

i. 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-Konvenzjoni Ewropea, huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli, li żgur mhux il-każ;

j. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f'dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti

tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja, u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi l-ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

k. 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;

l. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess, fil-ġurisprudenza tagħha, fosthom fil-każ ***Amato Gauci vs Malta***, irrikonoxxiet li: *'State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State 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 Renaud 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 leġitimi, 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"*;

m. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta 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-Kap 69 jew tal-Att X tal-2009 jew saħansitra bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

n. Illi proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-Att X tal-2009 dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

o. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-Att XXIV tal-2021), ġie introdott l-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar (kif xorta waħda tilmenta fir-rikors tagħha) dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħalma wara kollox huwa l-każ odjern. Illi b'żieda ma' dan kollu, skont l-istess Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat. Dan qiegħed jingħad ukoll fir-rigward tal-allegazzjoni li l-inkwilin m'għadux jirrisjedi fil-proprjeta' in kwestjoni;

p. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din il-Qorti jidhrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrenti llum għandha speranza li tikseb kemm pussess effettiv, u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

q. Illi fir-rigward tar-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas jifforma parti mil-liġi Maltija;

r. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

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

7. B'risposta datata sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2022, l-intimat **<u>Joseph Azzopardi</u>** eċċepixxa:

a. Illi preliminarjament, l-intimat Azzopardi mhux il-leġittimu kontradittur, u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, stante illi Azzopardi qatt ma jista jirrispondi għat-talbiet attriċi jew b'xi mod jikkumpensa jew iħallas danni jew jiġi żgumbrat għal xi ksur ta' drittijiet jew libertajiet fundamentali kif reklamat fir-rikors promotorju;

b. L-intimat Azzopardi segwa u għadu jsegwi l-liġijiet li kienu viġenti fil-pajjiż, u m'għandu ebda funzjoni jew poter leġislattiv - għalhekk ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista tiġi sostnuta u/jew avvanzata fil-konfront tiegħu;

c. Illi m'hu minnu xejn li r-rikorrenti ma tistax tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha, u dana stante li f'każ illi l-intimat Azzopardi jikser xi obbligu legali, jiskattaw il-konsegwenzi previsti mil-liġi stess. Hawn l-intimat Azzopardi qed jagħmel referenza ċara għall-Artikoli 3, 4, 4A, 8

u 9 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn l-inkwilin ma jkollu ebda protezzjoni jekk is-sitwazzjoni tavvera ruħha, lanqas mill-Istat;

d. Illi hu minnu li l-proprjeta' mertu ta' din il-kawża hi okkupata mill-intimat Azzopardi, u ilu hekk snin, bir-riċevuti bħala konferma u prova ta' dan. Illi fil-fatt fl-irċevuti tal-ħlas tal-kera hemm indikat l-indirizz kif suġġerit mill-intimat Azzopard, u mhux b'mod ieħor, liema verita' timmilita kontra l-istess rikorrenti;

e. Illi allaċjat mas-suespost, hu relevanti li jiġi indikat li l-istess rikorrenti, anke dawk preċedenti, kienu joħorġu irċevuta tal-ħlas tal-kera regolarment mal-ħlas li kien isir, liema irċevuti jservu bħala konferma tat-titolu u rikonoxximent tal-intimat Azzopardi. Dan it-tul taż-żmien li fih ir-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera timmilita kontra l-allegazzjonijiet imressqin mir-rikorrenti li d-drittijiet tagħha qed jiġu leżi u jnaqqsu l-pretensjonijiet tagħha;

f. Illi *di piu* qed jiġi rilevat ulterjorment li meta l-fond kien ġie mogħti bil-kera oriġinarjament fil-1958, kif korrettement indikat mill-istess rikorrenti f'para tlieta (3) tar-rikors promotorju, dan sar skont il-liġi tal-kera operattiva, liema kera kienet titħallas u tiġi liberament aċċettata. B'hekk is-sid ma kienx jilmenta għax dik kienet kera tajba ħafna. Illi għalhekk il-lanjanzi odjerni m'humiex xierqa jew ġustifikati la darba tali kera kienet skont il-liġi viġenti li baqgħet aċċettata;

g. Illi bħala punt apparti imma kruċjali, qabel ir-rikorrenti ddeċidiet li tistitwixxi dawn il-proċeduri, is-sidt żiedet il-kera mill-inqas darbtejn, fejn sar aċċettazzjoni min-naħa tal-intimat Azzopardi, liema stat ta' fatt jimmilita favur l-istess intimat Azzopardi, u dan ai finijiet u effetti kollha tal-liġi;

h. Illi filwaqt li r-rikorrenti qatt ma tikkuntenta ruħha b'xejn, jiġri x'jiġri, l-Att X tal-2009 kienet tat palata lis-sidien ta' proprjeta' in ġenerali, inkluż lir-rikorrenti attwali, liema liġi għaddiet favur is-sidien ta' proprjeta'. Illi għalhekk, kull suġġeriment li hemm żbilanċ bejn il-

bżonnijiet soċjali u d-drittijiet tas-sidien m'hi xejn ħlief skuża biex ir-rikorrenti takkwista l-proprjeta' għas-spejjeż tal-intimat Azzopardi u ħafna nies oħra f'sitwazzjoni simili. Illi kull suġġeriment li d-drittijiet proprjetarji tas-sidien qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom hu fil-fatt *misnomer*, għaliex fir-realta' l-karba fin-nofs hu biex il-kera annwali fuq il-fond u redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles hu li jinteressaha, u xejn aktar;

i. Illi l-introduzzjoni ta' dawn il-liġijiet fuq il-kera dawn l-aħħar snin kienu mmirati għall-interess pubbliku, senjatament għas-skopijiet soċjali fil-qasam tal-akkomodazzjoni, u kwindi m'huwiex paċifiku li wieħed jargumenta u jiġi allegat illi r-rikorrenti sofriet ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha, anke tenut kont illi hi stess jew l-antenati tagħha u sidien preċedenti volontarjament daħlu fi ftehim ta' kera u/jew aċċettaw il-kera mingħand l-intimat volontarjament u liberament;

j. Illi l-intimat Azzopardi għandu fil-pussess tiegħu biżibilju ta' rċevuti ta' ħlas ta' kera aċċettati liberament mir-rikorrenti u l-antenati tagħha biex b'hekk ma jistax jingħad li sija parti kif ukoll il-parti l-oħra ma ottemporawx ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kirja u l-liġi operattiva. Il-liġi operattiva taħt Att X tal-2009 rikonoxxiet żieda u awment fil-ħlas tal-kera biex b'hekk m'hu xejn minnu li qatt ma kien hemm żieda fil-ħlas ta' kera skont il-liġi kif reklamant mir-rikorrenti u kif suġġerit erronjament fir-rikors promotorju;

k. Illi ta' min isemmi li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti għandhom il-possibilita' jilmentaw mill-fatt illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat, peress illi skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hemm il-possibilita' li ssir talba lill-Bord tal-Kera biex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ ta' dan ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera;

l. Illi abbinat mas-suespost jidher li l-istess rikorrenti ħalliet barra intenzjonalment il-fatt li hi jew l-antenati taħgha kienu talbu żieda fil-kera mingħand l-intimat Azzopradi mill-inqas darbtejn (2) fil-passat, fejn sar ftehim u aċċettazzjoni f'dan ir-rigward, liema realta' twaqqa' għal kollox dak allegat u indikat fir-rikors promotorju;

m. Illi stante li qed jirriżulta li r-rikorrenti qegħdin jindirizzaw l-ilmenti tagħhom fid-direzzjoni tal-Kapitolu 16 kif ukoll tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta b'referenza għall-Konvenzjoni Ewropea, bl-istess mod għandu jsir referenza għall-proviso tal-istess indikat protocol fejn jirriżulta b'mod ċar li fil-fatt l-Istat igawdi l-jedd, grazzi għas-sovranita' tiegħu, iwettaq dawk il-liġijiet opportuni u neċessarji fir-rigward il-proprjeta', liema ħaġa fil-fatt ġiet applikata f'dan il-każ u każijiet oħra u simili;

n. Jekk wieħed jagħmel referenza għal dak li jolqot l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jiġi osservat li m'hemmx referenza fuq liema kawżali jew status qed tiġi diskriminata. Jekk wieħed jeżamina artikolu 14, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi żgurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma – is-sess, ir-razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Minn din il-perspettiva, ma ġiex muri li l-allegat trattament diskriminatorju kien imsejjes fuq xi kawżali ta' *status*. In kwantu karatteristika personali tiegħu. Għalhekk, gialadarba t-trattament diversi mqanqal m'huwiex xprunat fuq l-ebda wieħed mill-kawżali li jinsab protett mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, isegwi li anke minn dan l-aspett, l-istħarriġ konvenzjonali ma jistax jiġi milqugħ;

o. Illi filwaqt li r-rikorrenti qed tilmenta fuq drittijiet b'referenza għall-ħafna liġijiet lokali u bl-invokazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea fuq id-Drittijiet tal-Bniedem, dawn il-liġijiet jeżistu wkoll fil-konfront tal-intimat Azzopardi u nies oħra f'pożizzjoni simili li wkoll għandhom drittijiet /

obbligi li għandhom jiġu osservati. Bl-istess kejl, din il-Qorti ma tistax tinjora d-drittijiet kif ukoll obbligi tal-intimat Azzopardi li dejjem osserva u segwa skrupolożament tul is-snin liema proprjeta' ilha tiġi okkupata snin mill-istess intimat Azzopardi bl-approvazzjoni tal-istess rikorrenti u/jew l-antenati tagħha. Illi l-istess rikorrenti qatt ma ressqet xi forma ta' nuqqas li l-intimat Azzopardi seta' għamel, liema ħaġa timmilita favur l-istess intimat Azzopardi;

p. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat Azzopardi qed jagħmel tiegħu wkoll ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat;

q. Illi bla preġudizzju għas-suespost, inkwantu għat-talbiet tar-rikorrenti għall-ħlas ta' kumpens u/jew danni kif ukoll żgumbrament, l-intimat Azzopardi jissottometti bħalma indika qabel, li hu m'hux il-leġittimu kontradittur għaliex ma jista qatt jiġi meqjus responsabbli għall-ħlas ta' tali kumpens / danni jew jiġi żgumbrat. Illi kif ġie osservat fil-kawża fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs l-Avukat Ġenerali et***:

"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 għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi, huwa m'għandux jiġi kundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għaliex il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu drit 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."

r. Illi abbinat mas-suespost, l-istess tapplika fir-rigward it-talba għal żgumbrament li għandha tiġi miċħuda, stante li l-intimat Azzopardi m'għandux jiġi kundannat jiżgombra la ma rriżulta ebda raġuni valida u legali għal żgumbrament u / jew ġiet invokata l-liġi konvenzjonali jew

kostituzzjonali biex b'hekk dejjem ottempera ruħu mal-liġi irrispettivament jekk il-liġi kienet leżiva jew le. Illi huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin / okkupant li jassigura li d-drittijiet fundamentali ma jinkisrux. Għalhekk, anke jekk din il-Qorti tikkonsidra favorevolment it-talba għall-applikazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea kif reklamat fir-rikors promotorju, m'hemm ebda ġustifikazzjoni għal żgumbrament *multo magis* meta l-intimat Azzopardi qed jokkupa l-fond bħala residenza tiegħu normali li ilha hekk għal snin, skont il-liġi operattiva, liema realta' qed tiġi injorata mir-rikorrenti purament għal raġunijiet pekunjarji li tant tippreokkupa r-rikorrenti u xejn aktar;

s. Illi allaċjat mas-suespost, l-istess rikorrenti qed tisvija intenzjonalment lil din il-Qorti permezz ta' ritratti li ttieħdu u dan peress li ma saret ebda referenza għall-fatt li meta ttieħdu r-ritratti, l-intimat Azzopardi kien qed jagħmel xogħol ta' tiswija u'jew manutenzjoni. Illi fil-fatt bl-istess aġir rriżulta li ma ġewx ippreżentati ritratti tal-partijiet fejn saru xogħolijiet rimedjali, liema nuqqas jikxef il-fatt li r-rikorrenti qed tipprova tavvanza l-pożizzjoni tagħha bl-akkuża ta' abbandun bid-dnewwa u mhux bis-sewwa. Din ir-realta' kif imressqa mir-rikorrenti timmilita favur l-intimat Azzopardi u mhux kontrih, u turi li hu inkwilin responsabbli u fidabbli, u ma jistax jiġi akkużat li abbanduna l-fond, meta fil-fatt hu qed jgħix hemm;

t. Illi għalhekk l-intimat Azzopardi m'għandu jbati xejn mill-ispejjeż ta' din il-kawża u'jew jiġi ordnat iħallas danni jew kumpens, *multo magis* li jiġi ordnat jiżgombra kif reklamat;

u. Salv risposti ulterjuri skont il-każ;

8. Permezz ta' rikors datat tmintax (18) ta' Frar 2022, **Justine Pergola (KI 55713A)** informat lill-Qorti illi fil-mori ta' din il-kawża kienet mietet ir-rikorrenti Christianne Ramsay Pergola, illi mietet testata u nnominat bħala l-eredi tagħha lil bintha Justine Pergola. Għaldaqstant, Justine Pergola talbet lil din il-Qorti sabiex tawtorizza t-trasfużjoni tal-atti tal-kawża odjerna

f'isimha bħala eredi ta' Christianne Ramsay Pergola. Il-Qorti, permezz ta' digriet mogħti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022, ordnat in-notifika lill-kontro-parti bi żmien ħamest ijiem għar-risposta, u wara illi rat illi l-Avukat tal-Istat ma kienx qed joġġezzjona għat-talba kif magħmula, laqgħet it-talba ta' Justine Pergola b'digriet datat tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2022, b'dana illi awtorizzat it-trasfużjoni tal-atti tal-kawża odjerna f'isem ir-rikorrenti Justine Pergola bħala eredi ta' Christianne Ramsay Pergola;

9. Waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'April 2022, ir-rikorrenti talbet il-ħatra ta' Perit sabiex jagħti stima tal-fond u l-valur lokatizju tal-istess mis-sena 1987 sal-preżent, b'intervalli ta' tliet snin. Fin-nuqqas t'oppożizzjoni da parti tal-intimati, din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u appuntat għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

10. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Lulju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnejn (2) t'Awwissu 2022.

Il-Qorti

11. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Christianne Ramsay Pergola** datat ħamsa (5) t'Ottubru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kopja tal-irċevuta tal-kera datata Novembru 2018 (**Dok A** a fol 5 tal-proċess); (b) rapport tal-Perit Godwin P Abela dwar il-valur tal-proprjeta' in kwestjoni, flimkien mal-valur lokatizju tal-istess proprjeta' datat l-ewwel (1) ta' Settembru 2021 (**Dok B** a fol 6 tal-proċess); u (c) rapport tal-Perit Godwin P. Abela datat tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2019 (**Dok C** a fol 7 *et seq* tal-proċess);

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnejn (2) ta' Novembru 2021;

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Joseph Azzopardi datata sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2022;

14. Rat l-affidavit ta' **Justine Pergola** immarkat bħala **Dok JP1** a fol 51 tal-proċess;

15. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'April 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-fond u l-valur lokatizju tal-istess mis-sena 1987 sal-preżent, b'intervalli ta' tliet snin;

16. Rat illi, waqt l-istess seduta, ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi xi tressaq salv dak li seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku;

17. Rat il-kopja tal-att ta'diviżjoni datat disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 1988 esebit mir-rikorrenti u mmarkat **Dok A** (a fol 56 *et seq* tal-proċess);

18. Rat it-traduzzjoni tal-affidavit tar-rikorrenti bil-lingwa Ngliża, immarkat **Dok JP2** a fol 93 tal-proċess;

19. Rat l-affidavit tal-intimat **Joseph Azzopardi** immarkat **Dok JA** a fol 98-99 tal-proċess;

20. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 105 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlettax (13) ta' Lulju 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnejn (2) t'Awwissu 2022;

21. Rat illi, waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2022, l-Avukat tal-Istat iddikjara li ma kellux ħtieġa illi jagħmel eskussjoni tal-Perit Tekniku maħtur minn din il-Qorti;

22. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Justine Pergola** in kontro-eżami, prodotta mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022[1];

23. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Joseph Azzopardi** in kontro-eżami, prodott mir-rikorrenti, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022[2];

24. Rat illi, waqt is-seduta tal-erbgħa (4) ta' Novembru 2022, l-Avukat tal-Istat u l-intimat Azzopardi ddikjaraw illi m'għandhomx aktar provi xi jressqu;

25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata tlettax (13) ta' Jannar 2023 a fol 138 *et seq* tal-proċess;

26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata sittax (16) ta' Frar 2023 a fol 151 *et seq* tal-proċess;

27. Rat illi l-intimat Joseph Azzopardi, minkejja illi ngħata l-opportunita' minn din il-Qorti sabiex jagħmel is-sottomissjonijiet finali tiegħu permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet, naqas milli jagħmel dan fit-terminu lilu konċess;

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

29. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Intimat Joaseph Azzopardi fl-ewwel (1) u fis-sbatax (17)-il paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

30. Fl-ewwel u s-sbatax-il paragrafi tar-risposta tiegħu, l-intimat Azzopardi jeċċepixxi illi mhux il-leġittimu kontradittur, u li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, stante illi huwa qatt ma jista jirrispondi għat-talbiet

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 127 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 130 *et seq* tal-proċess

attriċi jew b'xi mod jikkumpensa jew iħallas danni jew jiġi żgumbrat minħabba ksur ta' drittijiet jew libertajiet fundamentali kif reklamat fir-rikors promotur;

31. Il-fatt illi t-talbiet rikorrenti jirrigwardaw allegat ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi l-intimat Azzopardi m'għandux 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-intimat Azzopardi. Għaldaqstant, l-intimat Azzopardi kellu wkoll jingħata l-opportunita' illi jressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu għat-talbiet rikorrenti, kif ukoll illi jressaq il-provi kollha tiegħu in sostenn tal-istess, kif fil-fatt ngħata. Dan, fuq kollox, għall-benefiċċju tiegħu stess, sabiex jingħata l-possibilta' illi jissalvagwardja d-drittijiet tiegħu qua inkwilin;

32. 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***[3]*:*

> *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.*
>
> *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-*

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

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.

33. L-istess insenjament kien ingħata wkoll fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Raymond u Geraldine konjuġi Cassar Torreggiani vs Avukat Ġenerali et***[4]:

> *[...] 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].
>
> ***[12]*** *Fil-każ in diżamina, ir-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni fil-konfront tagħhom tal-Artikolu*

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

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.*

34. Mill-banda l-oħra, iżda, huwa minnu illi l-intimat Azzopardi ma jistax jiġi kkundannat 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***[5], ċitata wkoll mill-intimat Azzopardi fir-risposta tiegħu:

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-

[5] 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

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.

35. 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-intimat Azzopardi mhux sejjer jinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti;

36. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċħad** ***in parte*** l-eċċezzjoni sollevata fl-ewwel (1) u fis-sbatax (17)-il paragrafu tar-risposta tal-intimat Azzopardi għar-rikors promotur in kwantu l-intimat Azzopardi jeċċepixxi illi mhux leġittimu kontradittur, iżda **tilqa'** l-istess eċċezzjonijiet in kwantu tiddikjara illi l-intimat Azzopardi ma jiġix ikkundannat iħallas kumpens u/jew danni f'każ illi tirriżulta leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu

37. Fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond in kwestjoni;

38. Rigward it-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwestjoni, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti, *"F'dan il-każ, u skont il-livell ta' prova mitlub f'azzjonijiet ta' din l-għamla dwar it-titolu, l-esponent jinsab sodisfatt mill-provi miġjuba f'dawn l-atti li r-rikorrenti hija*

llum 'il ġurnata s-sid tal-fond mertu ta' din il-kawża. Għalhekk l-esponent m'huwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni tiegħu."[6];

39. Din il-Qorti tikkonsidra għalhekk din l-eċċezzjoni bħala **sorvolata** u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

C. Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-Paragrafu Numru Sitta (6) tar-Risposta tiegħu u mill-Intimat Azzpardi fil-Paragrafu Numru Disgħa (9) tar-Risposta tiegħu

40. Fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-fond ġie mikri wara illi daħal fis-seħħ il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ir-rikorrenti daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. L-istess jeċċepixxi l-intimat Azzopardi fid-disa' (9) paragrafu tar-risposta tiegħu;

41. 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, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet ***Aquilina v. Malta***[7]:

> *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*

[6] Vide para 10 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 152 tal-proċess
[7] Appl Nr 40246/2018, 9 ta' Ġunju 2020

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

42. Hekk ġie ribadit ukoll mill-istess Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Buttigieg and Others v. Malta***[8]:

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

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

decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect.

43. 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***[9], 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

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

hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Din il-Qorti tikkondividi l-istess fehma. Ma jistax wieħed ikejjel il-kirjiet tal-preżent bl-istess qies illi kien jintuża 'l fuq minn tletin (30) sena ilu, bl-istess mod illi tletin sena ilu ma setgħux l-antekawża tar-rikorrenti jaslu jipprospettaw kif setgħu ż-żmenijiet jinbidlu matul is-snin. In oltre, anke li kieku għall-grazzja tal-argument l-antekawża tar-rikorrenti setgħu pprospettaw il-konsegwenzi illi kien ser ikollu fuq il-kirja r-reġim legali applikabbli, Christianne Ramsay Pergola u bintha sabu ruħhom b'idejhom marbuta meta akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni, u ma kellha l-ebda għażla (sa meta ġie introdott fil-liġi l-Att XXIV tal-2021, hekk kif ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem) ir-rikorrenti għajr illi tippreżenta r-rikors in eżami sabiex tattakka l-liġijiet applikabbli viġenti;

44. 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 aktar minn tletin (30) 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 **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu, u l-eċċezzjoni sollevat mill-intimat Azzopardi fid-disa' (9) paragrafu tar-risposta tiegħu.

D. L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

45. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta illi jistabbilixxi:

(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma

għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
[...]

46. Mill-banda l-oħra, l-Avukat tal-Istat jilqa' għat-talba tar-rikorrenti billi jeċċepixxi illi:

(a) l-artikolu 37 mhux applikabbli għaliex il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija liġi li daħlet fis-seħħ qabel l-1962 u għalhekk taqa' taħt l-eżenzjoni stabbilita fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(para 7 tar-risposta tiegħu),* u

(b) l-artikolu 37 huwa improponibbli għaliex dan l-artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta' *(para 8 tar-risposta tiegħu)*;

47. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jistabbilixxi illi:

Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik

id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

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

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

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

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

48. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[10]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962,*

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

dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"[11];

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

50. Tqis ukoll għalhekk din il-Qorti illi fid-dawl tal-premess, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn tiġi trattata l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu tmienja (8) tar-risposta tiegħu;

51. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-seba' (7) paragrafu tar-risposta tiegħu, u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tmien (8) paragrafu tar-risposta tiegħu, stante illi l-inapplikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ odjern ġia ġiet hekk dikjarata;

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

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

53. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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*

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

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.

54. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[12]:

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

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

v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

55. 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-sid.

56. 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***[13] 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).*

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

M’hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b’mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

57. 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 qiegħda tilmenta r-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;

58. 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;

59. 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.*[14]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[15] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

[14] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[15] 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***[16] 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

[16] 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***[17], *"[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."*;

60. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[18], 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

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

[18] 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;

61. 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.

62. 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***[19]:

> *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'.*

63. 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**

64. 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***[20] irriteniet illi:

[19] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021
[20] 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.

65. 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***[21]:

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

[21] 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.

66. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha, ir-rikorrenti fl-affidavit tagħha tindika l-kirja preżenti bħala fl-ammont ta' mitejn Ewro u erbgħin ċenteżmu (€200.40)[22], ammont illi jikkorrispondi mal-irċevuta għall-ħlas ta' kera għal sena bejn Ottubru 2018 u Ottubru 2019[23]. Dwar l-ammont illi kien jitħallas bħala kirja fil-passat, l-intimat Azzopardi jallega fir-risposta tiegħu illi għandu *"riċevuti bħala konferma w prova"*[24] tal-fatt illi ilu joqgħod fil-fond in kwestjoni sa minn tfulitu, u li *"għandu fil-pussess tiegħu biżibilju ta' riċevuti ta' ħlas ta' kera"*[25], iżda mbagħad jonqos milli jesebixxi mqar waħda minn dawn l-irċevuti, b'dana illi l-unika sors illi minnu din il-Qorti tista' tidentifika kif inbidlet il-kera matul is-snin, hija n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, minn fejn jirriżulta illi l-kera kienet fl-ammont ta' **€18.63** fis-sena sas-sena 2009, u, bl-Att X tal-2009, għoliet għal **€185.00** fis-sena għas-snin 2010 sa 2012, għal **€197.58**

[22] Vide para 4 f'**Dok JP1** a fol 51 tal-proċess
[23] Vide **Dok A** anness mar-rikors Kostituzzjonali, a fol 5 tal-proċess
[24] Vide para 4 tar-risposta tal-intimat Azzopardi, a fol 29 tal-proċess
[25] Vide para 10 tar-risposta tal-intimat Azzopardi, a fol 30 tal-proċess

fis-sena għas-snin 2013 sa 2015, u għal **€200.40** fis-sena għas-snin 2016 sa 2018[26]. Dan fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16;

67. In oltre, ġialadarba l-intimat Azzopardi ilu joqgħod fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, u jsostni illi kien hemm żmien meta kienu joqogħdu miegħu wkoll uliedu fil-fond in kwestjoni[27], l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[28] 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:*
>
> *Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –*
>
> *(i) Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu*;

Difatti, mir-rikors promotur jirriżulta illi l-fond kien oriġinarjament ġie mikri lil missier l-intimat Azzopardi, iżda, wara mewtu, l-intimat Azzopardi kellu jiġi awtomatikament rikonoxxu bħala kerrej per kawża tal-liġijiet viġenti;

---

[26] Vide tabella formanti parti min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 144-145 tal-proċess
[27] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' Joseph Azzopardi in kontro-eżami, a fol 132 tal-proċess
[28] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

68. 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 fil-paragrafu enumerat għaxra (10) tar-risposta tiegħu, u kif jeċċepixxi l-intimat Azzopardi fil-paragrafu enumerat tmienja (8) tar-risposta tiegħu, illi s-sitwazzjoni tar-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[29]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha 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 tagħha fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

69. 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;

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

[29] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Michael Lanfranco, a fol 111 tal-proċess

71. Jidher illi r-rikorrenti tirrikonoxxi l-fatt illi s-sitwazzjoni tagħha tjiebet bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, stante illi l-kalkoli fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha jwasslu biss sas-sena 2021[30];

72. 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. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qiegħda tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha u tal-antekawża tagħha sa mill-1988. 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;

73. 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 kellux 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.*

[30] Vide tabella fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 144-145 tal-proċess

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.

74. 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***[31]

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-

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

emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

75. 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 u l-antekawża tagħha 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;

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

77. Fir-raba' (4) talba tagħha, ir-rikorrenti tagħmel referenza għall-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

78. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[32], 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 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***];

79. Għaldaqstant jirriżulta illi, hekk kif tajjeb eċċepixxa l-Avukat tal-Istat fis-sbatax (17)-il paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern. Madanakollu, iżda, dan ma jfissirx illi r-rikorrenti m'għandha 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-*

[32] 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)

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***]. [...]

80. 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 tistax xorta waħda tingħata kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u dan bħala r-rimedju illi din il-Qorti tqis xieraq għall-istess;

81. F'dan il-punt, b'referenza għall-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat sollevati fil-paragrafi ħmistax (15) u sittax (16) 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-intimat Azzopardi. 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.

G. <u>L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

82. Din il-Qorti tinnota illi, fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur, l-intimat Azzopardi stranament jagħmel referenza għall-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, liema artikolu ma jissemma mkien fir-Rikors Kostituzzjonali;

83. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi m'hemm l-ebda talba rigward l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u lanqas ġie trattat l-istess Artikolu fil-korp tar-Rikors Kostituzzjonali jew fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-

rikorrenti, din il-Qorti sejra **tastjeni** milli tittratta l-istess Artikolu f'din id-deċiżjoni.

H. Likwidazzjoni ta' Kumpens

84. 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;

85. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti u l-antekawża tagħha**;

86. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, jidher illi l-partijiet qed jaqblu illi ma jistax ikun dovut kumpens wara Mejju 2021. Madanakollu, filwaqt illi r-rikorrenti qed titlob kumpens sa mis-sena 1988, l-Avukat tal-Istat jinsisti fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi l-kumpens għandu jingħata mis-sena 2007 'il quddiem, u cioe minn meta wirtet il-fond in kwestjoni Christianne Ramsay Pergola[33];

87. Dwar kumpens dovut lil werrieta, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[34], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[35], 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*

[33]Vide para 21 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 155 tal-proċess
[34] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[35] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.

88. Hekk ukoll ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[36] fir-rigward tal-*locus standi* ta' wlied illi akkwistaw proprjeta' rekwiżizzjonata mill-wirt ta' missierhom:

15. Fir-rigward tal-appellati l-oħra, u cioe Doreen Grima u Joseph Grima, jirriżultaw li dawn l-appellati huma wlied il-mejjet Philip Grima, u li akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ex lege ta' missierhom. 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. 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. Dan il-każ pero' jitratta drittijiet ta' natura patrimonjali u għaldaqstant il-Qorti tqis illi huwa legalment possibbli għall-appellati Doreen u Joseph Grima, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien l-awtur tagħhom.

[36] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021

89. Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni wara illi għamlet ukoll referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[37], fejn kien ġie osservat illi:

> *[L]-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-eżami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligħ soffert mill-awturi fid-dritt tagħhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux għal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi tagħhom.*

90. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[38], ikkonfermat illi:

> *26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u cioe' minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta' tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens.*

Dan l-insenjament kien proprju l-insenjament illi fuqu, *inter alia*, strieħet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Nutar Dottor***

[37] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[38] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022

Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat[39], u din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Victor Camilleri et vs Avukat tal-Istat et***[40] u ***Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto***[41]. Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[42] 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*

[39] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[40] Rik Nru 459/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Ġunju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[41] Rik Nru 143/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Lulju 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[42] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

*tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta' tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. [***Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009); Akbay and Others v. Germany (QEDB, 15/10/2020)***] Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien missierhom.*

91. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi huwa dovut biss kumpens mis-sena 2007 'il quddiem. Fl-affidavit tagħha, **Justine Pergola** tgħid, *"Jiena niddikjara u ngħid li jiena naf li l-proprjeta' in kwistjoni ġiet akkwistata minn nanna tiegħi, in-Nobbli Maria Corinne sive Corinne Ramsay Scicluna permezz tal-att ta' diviżjoni datat 29 ta' Marzu 1988 (hawn anness bħala* ***Dok A****). Mal-mewt tagħha fil-31 ta' Diċembru 2007, il-proprjeta' in kwestjoni għaddiet għand l-unika tifla tagħha, ommi, in-Nobbli Marie Christane Ramsay bħala l-unika eredi universali tagħha. Sussegwentement mal-mewt t'ommi, jiena kont l-unika eredi tagħha u dan kif jidher mill-causa mortis."*[43]. Ġialadarba Christianne Ramsay Pergola akkwistat il-fond bħala l-eredi t'ommha, u ġialadarba Justine Pergola akkwistat il-fond bħala l-eredi ta' Christianne Ramsay Pergola, **din il-Qorti tqis illi r-rikorrenti hija entitolata għal kumpens sa mis-sena 1988**, skont il-prinċipji legali enunċjati fil-ġurisprudenza suriferita. Dan aktar u aktar meta wieħed iqis illi, oriġinarjament, kienet Christianne Ramsay Pergola illi kienet qiegħa titlob kumpens, u, *qua* eredi t'ommha, kienet tkun entitolata għal kumpens sa mis-sena 1988, u mhux mis-sena 2007 biss;

[43] Vide para 2 f'**Dok JP1** a fol 51 tal-proċess

92. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha u mill-antekawża tagħha**;

93. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[44], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1988 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1988	1991	€ 875.00
1992	1996	€ 1,434.00
1997	2001	€ 2,562.00
2002	2006	€ 3,326.00
2007	2011	€ 5,170.00
2012	2016	€ 5,185.00
2017	2021	€ 6,863.00
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 126,200**

94. 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***[45], 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*

[44] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 105 *et seq* tal-proċess.
[45] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*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 ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Ir-rikorrenti, minkejja illi jippreżentaw rapport ta' Perit *ex parte* anness mar-rikors Kostituzzjonali, lanqas jinsistu illi l-Qorti toqgħod fuq il-valur lokatizju illi wasal għalih il-Perit *ex parte*, iżda

jagħmlu l-kalkoli tagħhom fin-nota ta' sottomissjonijiet a bażi tal-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti, u dan minkejja illi hemm varjazzjoni fil-valur lokatizju bejn ir-rapport tal-Perit Godwin Abela u r-rapport tal-Perit Tekniku. Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem illi r-rikorrenti kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku, bħalma kienu wkoll il-partijiet l-oħra. Il-Qorti għalhekk tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

95. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti jindikaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom is-segwenti ammonti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1988	2009	€ 18.63
2010	2012	€ 185.00
2013	2015	€ 197.58
2016	2021[46]	€ 200.40
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 2,760.00**

96. 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*

[46] Huwa minnu illi r-rikorrenti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ma jindikawx ammont f'kera perċepita għas-snin 2019 sa 2021. Madanakollu, peress illi, anke l-intimat stess, fl-affidavit tiegħu (**Dok JA** a fol 98 tal-proċess) jindika l-kera preżenti bħala €200.40, din il-Qorti sejra tikkunsidra l-istess figura bħala l-kera perċepita għas-snin 2019 sa 2021.

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)]

97. 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***[47]:

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

[47] 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)

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).

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***[48] 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***[49], 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-*

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

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."*;

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1988 sa 2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 2,760</u>;**

    b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€126,200</u>**;

    c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 126,200 – **30% għall-interess ġenerali** = € 88,340
€ 88,340 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 70,672
€ 70,672 - **€ 2,760 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 67,912</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sebgħa u sittin elf, disa' mija u tnax-il Ewro (€ 67,912);**

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;

99. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-

pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

100. 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.

I. Spejjeż Ġudizzjarji

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

102. Iżda, madanakollu, din il-Qorti tikkunsidra illi t-talbiet rikorrenti mhux qed jiġu milqugħa fl-intier tagħhom, b'mod partikolari safejn it-talbiet rikorrenti jagħmlu referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

103. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, *inter alia,* mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et***[50]**,** hija tal-fehma illi r-rikorrenti għandha tħallas parti waħda minn ħamsa (1/5) mill-ispejjeż tal-kawża, bl-ispejjeż l-oħra (4/5) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

[50] Rik Nru 87/2014, Qorti Kostituzzjonali, 25 t'April 2018.

(i) **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) ivvjolaw id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**, iżda **<u>tiċħad</u>** l-istess talba f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti;

(iii) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba, u dan stante illi llum-il ġurnata jeżistu rimedji taħt il-liġi ordinarja illi jirrendu lil forum ieħor, u mhux lil din il-Qorti, kompetenti sabiex tagħti deċiżjoni ta' din ix-xorta;

(iv) **<u>Tilqa' *in parte* r-raba' talba</u>** tar-rikorrenti, u tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **sebgħa u sittin elf, disa' mija u tnax-il Ewro (€ 67,912)**, u danni non-pekunjarji fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€5,000).** Dan **<u>bħala rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali sofferit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħha, iżda mhux fit-termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**;

(v) **<u>Tilqa' l-ħames talba</u>** tar-rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati;

(vi) **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet rikorrenti in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta’ din il-kawża jitħallsu in kwantu għal sehem wieħed minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti, u in kwantu għal erba’ ishma minn ħamsa (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur