PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **4/2022 AD**

LOUIS AGIUS U MARTU ROSE MARY AGIUS

(KI 50655G U 30662G RISPETTIVAMENT)

vs

L-AVUKAT TAL-ISTAT U
MARIA ASSUNTA DEBRINCAT U GIORGIA DEBRINCAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, erbatax (14) ta' Lulju 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-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, tal-Artikolu 6, u tal-Artikolu 13 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 l-erbgħa (4) ta' Jannar 2022, **<u>Louis Agius u martu Rose Mary Agius</u>** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond numru tlettax (13) li jġib ukoll l-isem "Coney Island Bar", Triq Sir Adrian Dingli, Victoria, Għawdex;*

   b. *Illi dan il-fond jinsab okkupat b'titolu ta' kera minn Maria Assunta Debrincat u Giorgia Debrincat liema kirja hija waħda protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

   c. *Illi l-kera pagabbli għal dan il-fond għas-sena b'effett mis-sitta (6) ta' Jannar elfejn u wieħed u għoxrin (2021) hija waħda miżera ta' disgħin euro u tmienja u tletin ċenteżmu (€90.38c);*

   d. *Illi l-esponenti ottenew stima tal-valur ta' din il-proprjetà fuq is-suq miftuħ mingħand il-Perit Ray G. Agius, li minnha jirriżulta li dan il-valur huwa llum ta' disa' mija u ħamsin elf euro (€950,000) u għalhekk il-valur lokatizju ta' dan il-fond skond ir-rati viġenti hija ferm u ferm ogħla mill-ammont li huma qegħdin jirċievu;*

   e. *Illi l-esponenti għamlu tentattivi sabiex jirmedjaw għal din is-sitwazzjoni u interpellaw lill-inkwilini biex jaċċettaw awment tal-kera iżda din it-talba ma ġietx milqugħa u l-inkwilini spiċċaw biex irrifjutaw il-proposti tal-esponenti;*

   f. *Illi l-esponenti saħansitra pproċedew b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (għal Għawdex u Kemmuna) fejn talbu l-awment tal-kera – Rikors Numru 24/2021 fl-ismijiet "Louis Agius et vs Maria Assunta Debrincat et" – imma kif kien mistenni, it-talba tagħhom intlaqgħet minn eċċezzjoni da parti tal-intimati li huma kellhom il-kirja tagħhom protetta bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

g. *Illi skond il-liġijiet tal-kera, kemm taħt il-Kap. 69 kif ukoll taħt il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta` Malta, minkejja l-emendi li saru reċentement fil-liġi, m'huwiex possibbli għall-esponenti li jgħollu l-kera biex dan jirrifletti l-valur tas-suq preżenti. Dan jingħad billi l-Bord li Jirregola l-Kera ma jistax iżid il-kera ta` fond kummerċjali mikri minn qabel Ġunju 1995 u din is-sitwazzjoni baqgħet ma nbidlitx anki wara l-emendi reċenti għal-liġijiet tal-kera.*

h. *Illi mhux possibbli għall-esponenti li jirriprendu l-fond lokatizju qabel is-sena 2028 u fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ dan huwa ta` detriment kbir u serju għall-esponenti.*

i. *Illi għalhekk minħabba dan l-istat tal-pożizzjoni legali f'Malta qed ikun hemm interferenza fid-dritt tal-esponenti li jgawdu l-possedimenti tagħhom.*

j. *Illi apparti dan, l-inkwilini qed isibu protezzjoni tal-liġi (Kap 69 u Kap 16) u għalkemm skont il-liġi l-Gvern għandu dritt li jikkontrolla l-użu ta` proprjetà, l-esponenti jtennu li fiż-żminijiet tal-lum u dan b'iktar enfażi minn mindu Malta assoċjat ruħha mal-Unjoni Ewropea, għandu jkun hemm suq liberu u fejn ikun biss is-suq li jiddetta u jirregola sitwazzjonijiet simili.*

k. *Konsegwentement l-indħil tal-Istat għandu jkun limitat. Il-konsegwenza hija li l-esponenti jtennu li tali kontroll u restrizzjonijiet imposti mil-liġi huma eċċessivi u onerużi żżejjed fuqhom u għalhekk m'humiex iktar aċċettabli li jibqgħu jseħħu fuq kirjiet li ġew fis-seħħ qabel Ġunju 1995 (bħal ma hu l-każ odjern).*

l. *Inoltre huma jħossu li l-piż li qed iġorru minħabba f'hekk huwa sproporzjont tenut kont, inter alia:*

   i. *l-kera hija eżaġeratament baxxa,*

ii. *li mhux possibbli li l-esponenti jottjenu kera li hija remotament viċin il-valur lokatizju tas-suq,*

iii. *li għandhom sitta jew seba' snin oħra jistennew sabiex jieħdu lura l-pussess battal tal-fond (u dan jingħad b'riżerva billi mhux insolitu li fl-aħħar minuta jiġu introdotti emendi fil-liġi li jipperpetwaw stat ta` protezzjoni),*

m. *Illi b'hekk qed isseħħ leżjoni għad-dritt tagħhom li jgawdu l-possedimenti tagħhom kif sanċit fl-Art 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).*

n. *Illi dan huwa aggravat bil-fatt li lanqas ma għandhom rimedju ordinarju xieraq, opportun u effettiv sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni u b'hekk qed jiġu leżi d-drittijet tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).*

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

i. *Tiddikjara li minħabba l-premess qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1, l-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali;*

ii. *Tagħti rimedju xieraq u effettiv konsistenti fil u mhux limitat għal:*
   a. *ħlas tad-danni pekunjari għall-leżjonijiet imsemmija u*
   b. *ħlas ta` danni non pekunjari għal-leżjonijiet imsemmija;*

iii. *tiddikjara li l-intimati Maria Assunta Debrincat u Giorgia Debrincat qua inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-Kap 16 kemm fejn jirrigwarda "tenure" kif wkoll fejn jirrigwarda valur tal-kera;*

iv. *konsegwentement tiddikjara li s-sidien ma għandhomx jibqgħu marbuta u tenuti li jħallu lill-inkwilini tagħhom jibqgħu jgawdu minn protezzjoni ta' tenure sal-2028 imma huma għandhom jitqiesu li huma liberi li jinnegozjaw mal-inkwilini dwar it-terminu li fih għandu jiġi ritornat lura lilhom il-pussess vakanti tal-fond mikri; u*

v. *tistipula illi b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors, il-kera għandu jkun f'ammont li għandu jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo ad opera ta' periti nominandi u b'dan illi jkun hemm mekkaniżmu sabiex il-kera tiġi awmentata annwalment.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, l-ewwel (1) ta' Marzu 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sbatax (17) ta' Frar 2022, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. *Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti allegaw li qegħdin isofru minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jistħoqq li jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*

   b. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*

      i. *tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*

ii. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 69 u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.*

c. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar liema huma d-disposizzjonijiet tal-Liġi li qegħdin iwasslu għall-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u dan in vista tal-fatt li ebda waħda mit-talbiet tagħhom ma tispeċifika xi artikolu jew artikoli tal-Liġi.*

d. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jibda billi jingħad li għar-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, huwa ben magħruf li skond il-proviso tal-imsemmi artikolu,[1] l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidenfitika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.*

e. *Illi di più, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[2]*

f. *Illi fl-umli fehma tal-esponent dak li seħħ, il-kirja in kwistjoni tikkostitwixxi biss kontroll fl-użu tal-proprjetà fil-parametri tal-Konvenzjoni. Fil-qafas ta' kirjiet kummerċjali ma jistax jiġi skartat jew injorat il-fatt li dawn jeħtieġ li jkollhom element ta' stabbiltà sabiex jagħti*

---

[1] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

[2] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

lill-imprendituri s-serħan tal-moħħ li jħallihom jippjanaw fit-tul. Huwa għalhekk li l-emendi tal-Att X tal-2009 ħolqu mekkaniżmu ta' kif tiġi awmentata l-kera b'mod perjodiku filwaqt li stabbilew terminu twil dwar meta għandhom jintemmu kirjiet kummerċjali maħluqa qabel l-1 ta' Ġunju 1995 biex il-partijiet kollha, iżda partikolarment in-negozjant, ikunu jistgħu jippreparaw fit-tul.

g. *Illi r-rikorrenti huma skorretti meta jgħidu li ma għandhom ebda forma ta' rimedju sabiex tindirizza l-lanjanzi tagħhom. Bħala punt preliminari, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkontempla diversi istanzi ta' kif sid jista' jġib ilment quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond tiegħu. Għalhekk ir-rikorrenti għandhom juru wkoll kif dawn ir-rimedji ma kienux opportuni għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ.*

h. *Illi in kwantu għall-allegat leżjoni tal-Artikolu 6, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta' kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.*

i. *Illi in kwantu għall-allegat leżjoni tal-Artikolu 13, dan ma jeżiġix xi proċedura partikolari dwar kif għandu jingħata r-rimedju. L-importanti huwa li jingħata rimedju effettiv quddiem awtorità nazzjonali. Fil-fehma tal-esponent din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha hija awtorità nazzjonali li tista' tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti jekk jinstab li tassew seħħew infrazzjonijiet Konvenzjonali. Fuq kollox imbagħad wieħed ma jridx jinsa li r-rikorrenti qegħdin jattakkaw is-siwi u l-applikazzjoni tal-liġi, b'dan għalhekk li huma ma jistgħux jippretendi li azzjoni bħal din ma tkunx fil-forum kostituzzjonali.*

j. *Illi meqjus dan kollu, ġjaladarba ma seħħ ebda ksur Konvenzjonali, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*

k. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

   a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku;*

   b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

   c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

   d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kera mill-inkwilini.*

l. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrenti setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin.*[3]

m. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.*[4]

n. *Illi b'riferenza għat-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet rikorrenti, jibda billi jingħad li din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tindaga f'materji dwar it-titolu tal-inkwilini fuq il-fond in kwistjoni billi huwa paċifiku li*

---

[3] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.
[4] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

mhuwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati u tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilini għandhomx titolu għall-fond in kwistjoni.[5]

o. *Illi l-ħames (5) talba hi partikolarment kunfliġġenti mal-bqija tat-talbiet 'l għaliex tistrieħ fuq il-presunzjoni li l-inkwilini jkollhom xi forma ta' titolu fuq il-fond in kwistjoni meta fit-talbiet preċedenti r-rikorrenti talbu li l-protezzjonijiet mogħtija lill-istess inkwilini jiġu reżi inoperattivi. F'dan il-kuntest għalhekk, din it-talba f'ebda ċirkostanza ma tista' tintlaqa'.*

p. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant l-esponent jissottometti li ma seħħ ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha ***tiċħad*** *it-talbiet rikorrenti.*

Bl-ispejjeż.

6. **Permezz ta' nota datata tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022, ir-rikorrenti informaw lill-Qorti illi huma kienu rnexxielhom jaslu għal ftehim bonarju mal-inkwilini l-intimati aħwa Debrincat, li permezz tiegħu l-inkwilini rrinunzjaw b'effett immedjat għall-kirja li huma kienu jgawdu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża, filwaqt li ngħataw terminu sal-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru 2023 sabiex jivvakaw il-fond lokatizju. Kopja tal-ftehim bonarju ġiet esebita bħala Dok LA1** (a fol 31 *et seq* tal-proċess). **Ir-rikorrenti għalhekk kienu qed <u>iċedu</u> r-rikors fil-konfront tal-aħwa Debrincat, filwaqt li jżommu fermi u impreġudikati t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-Avukat tal-Istat;**

7. Permezz ta' rikors datat tnax (12) t'April 2022, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond *"Coney Island"*, Triq Sir Adrian Dingli, Victoria bejn l-1987 u l-2022, u dan f'intervalli

[5] Ara wkoll: *Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

ta' ħames (5) snin. B'digriet mogħti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022, il-Qorti laqgħet it-talba rikorrenti u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond *"Coney Island"*, Triq Sir Adrian Dingli, Victoria, bejn l-1987 u d-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2022.

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrenti **Louis Agius u Rose Mary Agius** datat erbgħa (4) ta' Jannar 2022, u d-dokumenti annessi miegħu;

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-**Avukat tal-Istat** datata sbatax (17) ta' Frar 2022;

11. Rat in-nota tar-rikorrenti datata tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022 illi permezz tagħha **ċedew din il-kawża fil-konfront tal-aħwa Debrincat**, stante ftehim bonarju magħhom li permezz tiegħu l-inkwilini l-intimati aħwa Debrincat irrinunzjaw b'effett immedjat għall-kirja li huma kienu jgawdu fuq il-fond mertu ta' dan ir-rikors. Ir-rikorrenti, iżda **żammew fermi u impreġudikati t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.** Kopja tal-ftehim milħuq bejn il-proprjetarji u l-inkwilini ġie esebit bħala **Dok LA1** a fol 31 *et seq* tal-proċess;

12. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022, fejn inħatret il-Perit Elena Borg Costanzi bħala Perit Tekniku sabiex tistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża bejn l-1987 u d-data tal-preżentata tar-rikors, b'intervalli ta' ħames snin;

13. Rat l-affidavit ta' **Louis Agius**, a fol 51 tal-proċess, kopja tal-kuntier tal-kera mmarkat **Dok LA22.10.1** a fol 53 *et seq* tal-proċess, kopja ta' żewġ

irċevuti tal-kera mmarkata **Dok LA22.10.2** a fol 63 *et seq* tal-proċess, u kopja ta' skrittura mmarkata **Dok LA22.10.3** a fol 65 *et seq* tal-proċess;

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Georgia Debrincat**, prodotta mir-rikorenti in eżami, waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Novembru 2022[6];

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Maria Assunta Debrincat**, prodotta mir-rikorrenti in eżami, waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Novembru 2022[7], u rat il-kopja tal-ktieb tal-kera tal-aħħar snin minnha esebit u mmarkat **Dok MD1** a fol 90 *et seq* tal-proċess;

16. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi** a fol 96 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħdax (11) t'Ottubru 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2022;

17. Rat illi r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali fit-terminu lilhom konċess;

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata tnejn (2) ta' Ġunju 2023, a fol 121 *et seq* tal-proċess;

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

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Titolu tar-Rikorrenti fuq il-Fond mertu tal-kawża, u Prova illi l-Kirja mertu tal-kawża hija mħarsa mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 77 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 84 *et seq* tal-proċess

21. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova:

a. Tat-titolu tagħhom għall-fond in kwestjoni;

b. Tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap 69, u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa;

22. Madanakollu, fil-paragrafu erbgħa (4) tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[8], l-Avukat tal-Istat jissottometti dwar it-titolu fuq il-fond:

> *4. Fid-19 ta' Ottubru 1981, il-fond in kwistjoni kien koċess taħt titolu ta' enfitewsi perpetwa minn Carlo Agius, missier ir-rikorrent Louis Agius, lill-istess rikorrent u ħutu. Dakinhar stess, sar ukoll kuntratt ta' diviżjoni li permezz tiegħu r-rikorent ġie assenjat il-fond in kwistjoni. Fid-dawl ta' dan, l-esponent mhuwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.*

23. In oltre, imbagħad, f'dak illi jirrigwarda n-natura tal-kirja, fil-paragrafu (5) tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[9], l-Avukat tal-Istat jissottometti:

> *5. Mill-provi prodotti, jidher li l-fond ilu mikri għal deċenni u għalhekk, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 kienu jirregolaw din il-kirja. Fid-dawl ta' dan, l-esponent mhuwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.*

24. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tieni paragrafu tar-risposta tiegħu.

[8] Vide paġna 2 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 122 tal-proċess
[9] Ibid.

B. **<u>Id-Dispożizzjonijiet tal-Liġi li qegħdin iwasslu għall-allegat Leżjoni tad-Drittijiet Fondamentali tar-Rikorrenti</u>**

25. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar id-disposizzjonijiet tal-liġi li qegħdin iwasslu għall-allegat leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u dan in vista tal-fatt li ebda waħda mit-talbiet tagħhom ma tispeċifika xi artikolu jew artikoli tal-liġi;

26. Permezz ta' nota datata tnax (12) t'April 2022 (a fol 38 tal-proċess), ir-rikorrenti jgħidu illi:

a. huma qed jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq il-fatt li l-intier tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jimponi restrizzjonijiet li m'humiex ġustifikati u li ma joħolqux bilanċ xieraq bejn id-drittijiet u aspettattivi leġittimi tal-proprjetarju tal-fond lokatizju fuq naħa, u d-drittijiet konferiti b'dak l-att lill-inkwilin, u l-interess tas-soċjeta' in ġenerali u l-interess pubbliku fuq in-naħa l-oħra. Isostnu illi dan jirriżulta b'mod partikolari minn dak li jipprovdu l-artikoli 3, 4 u 9;

b. qed jilmentaw ukoll mill-fatt li wara li daħlu fis-seħħ l-emendi riportati lill-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta bl-Att X tal-2009 u l-Att XXIII tal-2017, l-artikolu 1531I tal-istess Kodiċi jimponi perijodu ta' għoxrin (20) sena mill-1 ta' Ġunju 2008 li matulu sid il-kera huwa marbut li jibqa' jikri l-fond proprjeta' tiegħu b'kera li ma tirriflettix il-valur fis-suq miftuħ ta' dik il-proprjeta';

c. meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII **(recte: XXIV)** tal-2021, il-possibilita' li tiġi awmentata l-kera li jirċievi sid il-kera ngħatat biss fil-każ ta' kirjiet ta' djar residenzjali, mentri f'każ ta' fondi kummerċjali, sid il-kera baqa' kostrett li jirċievi kera f'ammonti rriżorji li ma jirriflettux il-valur tal-fond lokatizju;

27. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu bħala **sorvolata**, u sejra **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

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

28. 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 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.*

29. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[10]:

> *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*

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

Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

30. 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.

31. 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***[11] illi,

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

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

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

32. 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).

In oltre, imbagħad, speċifikament dwar kirjiet kummerċjali bħal dik odjerna, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta***[12], il-Qorti Ewropea qalet:

The Court observes that the Commission has previously accepted that rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was in the general interest (see G v. Austria no. 12484/86, Com. Dec., 7 June 1990). Similarly, the Court can accept that, in principle, the overall measure, which also applied to commercial premises, may be considered as being in the general interest.

Din il-Qorti għalhekk tqis illi l-protezzjoni imposta mill-Kap 69 saret fl-interess ġenerali, u cioe sabiex jitkattar in-negozju u n-negozjanti jkollhom serħan il-moħħ illi jagħtihom possibilita' sabiex jippjanaw fit-tul għan-negozju tagħhom. Konsegwentement jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

[12] Appl No 1046/12, 30 ta' Lulju 2015

33. 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;

34. 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.*[13]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[14] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised*

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

(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***[15] illi:

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

[15] 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)

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

35. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[17], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

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

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;

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

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

37. Illum il-ġurnata, wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-istess provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta 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.Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi:

(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet limhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera ġdid stabbilit skont id-dispożizzjonijiet ta'din l-Ordinanza ma jkunx iżjed minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ.

38. Huwa evidenti illi l-emendi introdotti fl-Att XXIV tal-2021 m'affettwawx b'mod sostanzjali d-dispożizzjonijiet tal-liġi applikati għal kirjiet kummerċjali. Dan naturalment stante illi l-Att XXIV tal-2021 kien intiż sabiex jirriforma l-kirjiet residenzjali, u mhux kirjiet kummerċjali. Infatti, illum il-ġurnata, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadux jitqies bħala leżiv għad-drittijiet fondamentali ta' proprjetarji ta' residenzi soġġetti għal kirja perċiżament għaliex daħal mekkaniżmu fis-seħħ illi jipproteġi d-drittijiet ta' sidien ta' fondi soġġetti għal kirja residenzjali sa mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan, iżda, <u>mhux il-każ fil-każ ta' kirjiet kummerċjali</u>, illi għalihom ma japplikawx il-maġġor parti tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

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

40. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** suċitata:

> *60. The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful, despite the fact that the tenant was a commercial enterprise that possessed other property (a matter which has not been disputed), as the latter fact was not a relevant consideration for the application of the law. Furthermore, the applicants were unable to fix the rent – or rather to increase the rent previously established by their predecessor in title. The Court notes that, generally, increases in rent could be done through the RRB. They were, however, subject to capping, in that any increase could not go beyond 40% of the fair rent at which the premises were or could have been leased before August 1914. Indeed, in the applicants' case no increase was possible at all, because the rent originally fixed in 1971 was already beyond the capping threshold.*
>
> *61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the*

owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014).

41. Fl-istess sentenza, il-Qorti Ewropea għamlet ukoll referenza għall-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi permezz tiegħu daħal fis-seħħ mekkaniżmu għal awmenti tal-kera ta' fond kummerċjali, u qalet:

> *The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government. However, the applicants have not argued that they were unable to make any profit. Even so, this element must be balanced against the interests at play in the present case.*

42. Finalment, il-Qorti Ewropea indirizzat ukoll il-fatt illi, fit-termini tal-Artikolu 1531I, kwalsiasi kirja ta' fond kummerċjali li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, bħal dak fil-każ odjern, kellha tintemm fl-1 ta' Ġunju 2028, sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat:

> *64. Lastly, the Court notes that unlike in other rent-control cases where the applicants were in a position of uncertainty as to when and if they would recover their*

property (see, inter alia, Amato Gauci, cited above, § 61, and Saliba and Others v. Malta, no. 20287/10, § 67, 22 November 2011), in the present case, under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants' property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants' rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade.

43. Il-Qorti Ewropea għalhekk ikkonkludiet:

65. Having assessed all the elements above, and notwithstanding the margin of appreciation allowed to a State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the relatively low rental value of the premises and the lack of procedural safeguards in the application of the law, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants, who have had to bear a significant part of the social and financial costs of supporting a commercial enterprise. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right to the enjoyment of their property.

66. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

44. Il-Qorti Kostituzzjonali nostrana applikat ukoll l-istess raġunament f'kawżi simili għal dik odjerna illi kienu jirrigwardaw ukoll fondi kummerċjali. Ġie

osservat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Apap Bologna et vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[18] illi, *"f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas."* In oltre:

> *9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza <u>John Pace et v. Avukat tal-Istat et</u> tat-28 ta' Jannar 2021:*
>
> > *"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq".*
>
> *10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami (ara rapport tal-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi u l-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-Avukat tal-Istat). M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn*

[18] Rik Nru 64/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 t'Ottubru 2021

kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

[...]

12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.

45. Din il-Qorti tabbraċċja l-prinċipji legali esposti *in toto*, u tagħmilhom tagħha, b'dana illi tikkonkludi illi l-mekkaniżmu leġislattiv in vigore ma jipproteġix id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Minkejja illi huwa minnu illi hemm interess ġenerali illi għandu jiġi wkoll ikkunsidrat, il-liġi kif inhi preżentement fis-seħħ ma toħloqx bilanċ proporzjonat bejn l-interess ġenerali u l-interess privat, b'dana illi huma ġustifikati r-rikorrenti illi jsostnu illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

46. Din il-Qorti sejra għalhekk **<u>tilqa'</u>** l-ewwel talba rikorrenti in kwantu tirreferi għal leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

D. L-Artikolu 6 u l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

47. Ir-rikorrenti jikkontendu illi huma ma kellhomx rimedju ordinarju xieraq, opportun u effettiv sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni, u b'hekk kienu qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

48. Il-parti relevanti mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea tistabbilixxi illi:

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

filwaqt illi l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea jistipula illi:

> *Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu kontemplati f'din il-Konvenzjoni għandu jkollu rimedju effettiv quddiem awtorita` nazzjonali għalkemm dak il-ksur ikun sar minn persuni li jkunu qed jaġixxu f'kariga uffiċjali.*

49. Jidher illi hemm żewġ linji ta' ġurisprudenza tal-Qrati Maltin illi jindirizzaw allegazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fondamentali sanċiti fl-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Fuq in-naħa l-waħda, ngħataw diversi sentenzi mill-Qrati nostrana illi fihom ġie deċiż illi l-fatt illi setgħet tiġi intavolata kawża Kostituzzjonali hija fiha nnifisha prova li r-rikorrenti kellhom rimedju effettiv għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom. Hekk, per eżempju, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement

presjeduta fl-ismijiet ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***[19]

> *Fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et, tal-11 ta' Mejju 2017, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:*
>
> *"Id-dritt ta' smiegh xieraq jinkorpora fih id-dritt ta' access ghal Qorti, u kif inghad mill-Qorti ta' Strasbourg id-dritt ta' smiegh xieraq kif sancit fl-Artikolu 6 ghandu jigi interpretat fis-sens illi l-Istat ghandu obbligu jiggarantixxi illi l-individwu jkollu a disposizzjoni tieghu rimedju gudizzjarju effettiv sabiex jasserixxi d-drittijiet civili tieghu. Sabiex dan id-dritt ikun prattiku u effettiv, l-individwu ghandu jkollu "...a clear, practical opportunity to challenge an act that is an interference with his rights."*
>
> *Il-Qorti taghraf illi r-rikorrent ma kellhiex a dispozzjoni taghha rimedju effettiv quddiem il-Qrati ordinarji, tant illi l-proceduri ta' zgumbrament kontra Pace Axiaq kellhom jigu sospizi sakemm gew decizi proceduri kostituzzjonali rigward il-validita kostituzzjonali tal-Artikolu 12A, u ghalhekk kellha biss a disposizzjoni taghha ir-rimedju kostituzzjonali. Dak li jrid jigi determinat mill-Qorti ghalhekk huwa hekk dan ir-rimedju huwiex sufficjenti biex jinghad li d-dritt ta' access ghal Qorti tar-rikorrent kien garantit. Fuq dan il-punt, il-Qorti ta' Strasbourg irriteniet illi*
>
> *"[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of*

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

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

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

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

50. Hekk ukoll ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***[20]:

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

Din il-Qorti tqis li dan l-ilment ma jinkwadrax ruħhu taħt l-imsemmija artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali. Trid tinżamm distinzjoni bejn il-prinċipju ta' smiegħ xieraq u rimedju effettiv. Di fatti taħt il-Konvenzjoni, mentri li tal-ewwel huwa trattat taħt artikolu 6, ir-rimedju huwa konċepit taħt artikolu 13 tal-Konvenzjoni. Fil-fatt din il-Qorti hija tal-fehma li huwa ravviżabbli li jkollok smiegħ

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

xieraq għalkemm ma jingħatax rimedju. Per eżempju, dan huwa l-każ f'azzjoni taħt artikolu 469A tal-Kap 12 peress li l-Qorti tista' biss tagħti dikjarazzjoni li l-għemil ta' Awtorita' pubblika huwa ultra vires mingħajr pero', ma tista' tkun sostitwita d-diskrezzjoni tal-imsemmija Awtorita' b'dik tal-Qorti. Huwa għalhekk li din il-Qorti kif presjeduta ma hiex issib li azzjoni taħt dak l-artikolu ma tissodisfax il-prinċipju ta' rimedju effettiv, effikaċi, adegwat u kemm jista' jkun immedjat.

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

51. Mill-banda l-oħra, fuq linja oħra ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, ġie ritenut illi l-limitazzjonijiet imposti fuq il-Bord li Jirregola l-Kera jikkosistitwixxu leżjoni tad-dritt għal aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali kif sanċit mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea. Hekk, per eżempju, waslet għad-deċiżjoni tagħha l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Perit Ian Cutajar et vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat et***[21]:

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

[21] Rik Nru 14/2018, Qorti Kostituzzjonali, 6 t'Ottubru 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

52. Meqjusa ż-żewġ linji ġurisprudenzjali kif suriferiti, f'dak illi jirrigwarda l-**Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea**, din il-Qorti tqis illi t-test tal-Artikolu stess, u cioe, *"Kull min ikollu miksura d-drittijiet u l-libertajiet tiegħu"*, qed jagħmilha ċara illi r-*"rimedju effettiv"* illi minnu jitkellem l-istess artikolu huwa rimedju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, u mhux għall-aġir illi jkun wassal għal tali ksur. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-Artikolu 13 qed jagħmel referenza espressa għal proċeduri bħal dik odjerna, illi permezz tagħhom tiġi indirizzata allegazzjoni ta' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Evidentement, dan ir-rimedju kien disponibbli għar-rikorrenti, illi intavolaw il-kawża odjerna bit-tama illi jingħataw rimedju għall-ksur tad-drittijiet u libertajiet tagħhom;

53. Madanakollu, f'dak illi huwa **l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, din il-Qorti hija inklinata aktar lejn it-tieni teżi, u cioe, illi l-aċċess illi kien mogħti

lis-sidien għall-Bord li Jirregola l-Kera, ma kienx rimedju effettiv, stante illi kienu imposti fuqu numru ta' limitazzjonijiet kif ġia ingħad aktar 'il fuq;

54. Filwaqt illi huwa minnu illi, hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat kien implimenta dawn il-limitazzjonijiet għal skop leġittimu, maż-żminijiet naqas il-bilanċ bejn l-iskop illi għalih kienu fis-seħħ dawn il-limitazzjonijiet u l-preġudizzju impost fuq is-sidien, b'dana illi dak illi darba seta' kien rimedju effettiv, u cioe l-proċeduri quddiem il-Bord fit-termini tal-Artikolu 4 tal-Kap 69, ma baqa rimedju effettiv xejn, iżda ġie reż fattur illi jilledi d-dritt fondamentali ta' sid għal aċess għal tribunal illi seta' jagħtih lura l-proprjeta' tiegħu u/jew jiddeċiedi dwar awmenti ta' kera irriżorja;

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

56. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi **<u>filwaqt illi ma ssibx leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti fl-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**, tiddikjara illi **<u>ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artiklu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

E. <u>Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

57. 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;

58. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom ir-rikorrenti**;

59. Mhux kontestat illi r-rikorrenti ilhom proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża sa mill-1981, u li l-kirja kienet ġia viġenti dak iż-żmien. Lanqas qiegħed jiġi kontestat illi mhuwiex dovut lir-rikorrenti kumpens għall-perjodu qabel is-sena 1987, fit-termini ta' dak espress fl-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Finalment, il-Qorti rat ukoll illi fi Frar 2022, ir-rikorrenti u l-inkwilini waslu għal ftehim bonarju illi permezz tiegħu l-inkwilini rrinunzjaw għad-drittijiet lokatizji spettanti lilhom skont il-liġi fuq il-fond mertu tal-kawża, b'dana illi għalhekk ir-rikorrenti jistgħu biss jitqiesu illi sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom sa Jannar 2022;

60. **Din il-Qorti sejra għalhekk takkorda kumpens lir-rikorrenti għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021;**

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

62. Skont il-**<u>Perit Tekniku Elena Borg Costanzi</u>**[22], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 600
1992	1996	€ 1,680

[22] Vide rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi a fol 96 *et seq* tal-proċess.

1997	2001	€ 3,000
2002	2006	€ 4,500
2007	2011	€ 6,000
2012	2016	€ 7,500
2017	2021	€ 9,000
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit mir-Rikorrenti	**€ 161,400**

63. 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***[23], qalet illi:

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

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

> *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 tagħha u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Dan jagħti lill-Qorti x'tifhem illi l-partijiet kienu effettivament kuntenti bil-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. 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;

64. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi mill-irċevuti tal-kera[24] jirriżultaw is-segwenti ammonti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Kera Annwali Perċepita (€)**
1987	2008	LM15 / € 34.95
2009	2010	€ 34.95
2011	-	€ 46.25

[24] Vide **Dok L22.10.2** a fol 63 *et seq* tal-proċess u **Dok MD1** a fol 90 *et seq* tal-proċess

2012	-	€ 53.20
2013	-	€ 61.18
2014	-	€ 64.24
2015	-	€ 67.45
2016	-	€ 70.82
2017	-	€ 74.36
2018	-	€ 78.08
2019	-	€ 81.98
2020	-	€ 86.08
2021	-	€ 90.38
	Ammont Globali illi ġie perċepit	**€ 1,612.82**

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

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

Properties Limited v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

66. 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***[25]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of*

[25] 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)

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***[26] 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***[27], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."* Finalment, il-Qorti Kostituzzjonali applikat ukoll il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea f'*Cauchi v. Malta* suriferita għal kirja kummerċjali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Stephen Falzon et vs Avukat tal-Istat et***[28];

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

    a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sal-2021 kien fl-ammont ta' **<u>€ 1,612.82</u>;**

[26] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[27] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[28] Rik Nru 246/20, Qortit Kostituzzjonali, 27 ta' Ġunju 2023

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **<u>€161,400</u>**;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 161,400 – **30% għall-interess ġenerali** = € 112,980
€ 112,980 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 90,384
€ 90,384 - **€ 1,612.82 kera perċepita kif fuq maħdum** = **<u>€ 88,771.18</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont globali ta' **tmienja u tmenin elf, seba' mija u wieħed u sebgħin Ewro u tmintax-il ċenteżmu (€ 88,771.18)**;

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;

68. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont globali ta' **tmint elef Ewro (€ 8,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

69. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

70. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per

kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

71. Madanakollu, din il-Qorti kkonsidrat ukoll illi hemm talba rikorrenti illi ser tiġi parzjalment miċħuda, cioe f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, u numru ta' talbiet li din il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tqisx illi jkun ġust illi r-rikorrenti ma jerfgħux ukoll parti mill-piż tal-ispejjeż ġudizzjarji;

72. Din il-Qorti tqis għalhekk illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarji jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti, u bl-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Decide

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

(i) **<u>Tilqa' *in parte* l-ewwel talba</u>** tar-rikorrenti, u tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda **<u>tiċħad</u>** l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea;

(ii) Konsegwentement, **<u>tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrenti, u tagħti rimedju xieraq u effettiv konsistenti fi:

a. Kumpens pekunjarju likwidat fl-ammont ta' **tmienja u tmenin elf, seba' mija u wieħed u sebgħin Ewro u tmintax-il ċenteżmu (€ 88,771.18)**; u

b. Kumpens non-pekunjarju likwidat fl-ammont ta' **tmint elef Ewro (€ 8,000)**;

liema kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat;

(iii) **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizjoni tat-tielet, raba' u ħames talbiet rikorrenti, stante illi l-inkwilini rrinunzjaw għad-drittijiet lokatizji tagħhom fil-mori tal-proċeduri odjerni;

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

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mir-rikorrenti, u ħames partijiet minn sitta (5/6) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Karen Bonello
Deputat Reġistratur