QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 15 ta' Jannar, 2020

Rikors Kostituzzjonali Nru: 96/2017 AF

Philip Cilia

vs

L-Avukat Generali

u

Imelda Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-attur Philip Cilia li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-appartament numru 2, li jinsab fit-tieni sular fin-numru 52, St. Peter's Court, Block "B",

Wesgha Mary Doris Zarb, San Pawl il-Bahar, Malta. Dan il-fond jikkonsisti f'erba' appartamenti kbar, fejn wiehed jinsab fil-pjan terren, filwaqt li t-tlieta l-ohra jinsabu fit-tieni, t-tielet u r-raba' sular, rispettivament.

L-esponenti wiret wiehed minn sebgha ta' nofs indiviz ta' dana l-fond wara l-mewt ta' missieri Pietru Cilia fit-23 ta' Dicembru tal-1983, permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Jeanette Laferla Saliba tal-21 ta' Frar 1983.

Ir-rikorrenti akkwista nofs indiviz tal-fond *de quo* minghand ommu Nazzarena u sitta minn seba' sehem ta' nofs indiviz minghand hutu Philippa, Joseph, Peter, Annie mizzewga Xuereb, Mary Lourdes mizzewga Cilia Scapellato u Pauline permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni u divizjoni fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-1 ta' Frar tas-sena 1987 (p. 33, 34 u 35).

L-appartament mertu ta' din il-kawza kien gie ddekontrollat skond il-provvedimenti tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta (ara certifikat numru 13589/77, hawn allegat bhala Dok. 'A'). Meta fis-sena 1974, missier l-esponenti kera dan il-fond lil Joseph Farrugia, illum decedut, u lil martu l-intimata Imelda Farrugia, huwa seta' jgholli l-kera u jittermina l-kuntratt tal-kera kif u meta jrid, skond il-provvedimenti fl-epoka vigenti tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Minhabba tali provvedimenti, il-fond *de quo* kien meqjus bhala ddekontrollat mill-ligijiet specjali tal-kera (Kap. 69 u Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta).

Fil-kors ta' din il-kirja, l-legislatur emenda l-artiklu 5 tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXIII tal-1979 u dan ikkapovolga r-rapport guridiku bejn is-sid u l-inkwilin peress li dahhal b'effett immedjat kontrolli fuq it-tigdid tal-kera u llimita z-zieda tal-kera fuq il-proprjetajiet li sa dak iz-zmien kienu meqjusa bhala 'ddekontrollati', u dana sehh sakemm l-inkwilin kien cittadin Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja tal-inkwilin. Dana sar permezz taz-zieda tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158, illi prattikament nehha l-vantaggi kollha illi kien igawdi sid ta' fond ddekontrollat u rripristina r-restrizzjonijiet imposti mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u holoq zbilanc ingust favur l-inkwilin a skapitu tas-sid.

Bhala rizultat ta' dan, il-kera li qed jircievi l-esponenti hija ferma u ferm inqas minn dik xierqa, tenut anke kont tal-karatteristici tal-fond, tal-lokalità, tal-kundizzjonijiet tas-suq hieles u tal-valur lokatizju tal-proprjetà. L-intimata Farrugia abbuzat mill-esponenti u lanqas qatt ma hallset l-awmenti tal-kera li suppost kellha thallas ai termini tal-Kap. 158. L-intimata Imelda Farrugia unilateralment ghogboha tibda thallas zieda fil-kera mis-sena 2013 u li fil-prezent kull ma hu qeghda thallas huwa kera ta' €358 fis-sena. Bil-ligi kif qeghda fil-prezent, l-esponenti ma jistax jgholli din il-kera ghal wahda iktar xierqa u lanqas jista' jerga jiehu lura l-pussess tal-fond. Ghaldaqstant id-disposizzjonijiet ta' dak l-artikolu tal-Kap. 158 jimponu piz fuq ir-rikorrenti li jmur kontra l-principju ta' proporzonalità.

L-appartament fit-tielet sular gie assenjat lil oht l-esponenti Mary Lourdes Cilia mizzewwga Scapellato (K.I. 338042M), filwaqt li l-appartament fir-raba' sular gie assenjat lil oht l-esponenti Pauline Cilia (K.I. 182345M) u fir-rigward ta' dawn iz-zewg appartamenti ghaddejjin prezentement proceduri simili ghall-kaz odjern, quddiem din l-Onorabbli Qorti, (Rikorsi numru 74/2016 MCH u numru 57/2016 MH rispettivament).

Il-Kera Attwali

Dan il-fond gie mikri originarjament minn missier l-esponenti ghal habta tal-1974 bil-kera annwa ta' Lm144 (€335.43).

Skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fis-sena 1980 kellu jkun hemm awment ta' 56% u dana tenut kont tal-fatt illi l-indici tal-inflazzjoni fis-sena 1974 kien jaqra 234.16, filwaqt li fis-sena 1980 l-indici kien jaqra 366.06. Ghaldaqstant, mis-sena 1980 il-kera kellha tizdied ghal Lm225.11 (€524.37) fis-sena.

Fis-sena 1996, wara li sar proprjetarju tal-fond *de quo*, l-esponenti talab zieda fil-kera permezz tan-Nutar Carmel Lia, (ara Ittra hawn allegata bhala Dok. 'B'), izda din it-talba giet michuda mill-intimati.

Minkejja dan, fl-4 ta' Lulju 2001, il-Bord li Jirregola l-Kera cahad ukoll talba ghall-awment fil-kera li saret mir-rikorrenti kontra zewg l-intimata.

Fl-2005 kellu jkun hemm awment ulterjuri fl-kera ta' 87%, u dana tenut kont tal-fatt illi l-indici tal-inflazzjoni fl-1980 kien jaqra 366.06, filwaqt li fis-sena 2005, l-indici kien jaqra 684.88. Ghaldaqstant, mis-sena 2005 il-kera kellha tkun fl-ammont ta' €981.08 fis-sena.

Minkejja dan, l-intimata Imelda Farrugia injorat iz-zieda li suppost kellha thallas ai termini tal-Kap. 158 u qeghda prezentement thallas biss €370.80 fis-sena.

Anke kieku l-intimata kellha thallas il-kera tal-fond *de quo* skond it-termini tal-Kap. 158, xorta wahda jibqa' l-fatt li meta tittiehed konsiderazzjoni tal-valur lokatizju attwali tal-appartament in kwistjoni (jirrizulta car il-pregudizzju sostanzjali li qed isostni r-rikorrenti). Ghaldaqstant, l-esponenti qed isostni piz sproporzjonat sabiex l-intimata jkollha akkomodazzjoni u dana bil-benedizzjoni tal-Istat illi rrestringa l-operat tas-suq hieles tal-kera u qatt ma rrimedja ghall-ingustizzja lampanti li tali restrizzjonijiet holqu fuq is-sidien. Dan bi pregudizzju kbir ghall-esponenti, liema pregudizzju ser ikompli jikber maz-zmien.

<u>Il-pregudizzju fid-Dritt</u>

Fil-fehma tal-esponenti, il-fatti specie ta' dan il-kaz, cioè bl-intimata Farrugia thallas kera li hija ferm anqas minn dik illi suppost ghandha thallas, taghti lok ghall-vjolazzjoni tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem illi saret parti mill-ligi ta' Malta permezz tal-Kap. 319. Ghaldaqstant, jezistu l-estremi sabiex dina l-Onorabbli Qorti taghti rimedju xieraq u effettiv.

Kemm il-gurisprudenza taghna, kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, identifikat tlett elementi kostitwenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. L-ewwel element, fl-ewwel sentenza tal-ewwel paragrafu, jistabilixxi l-principju generali tad-dritt ghat-tgawdija tal-possedimenti, filwaqt li t-tieni element, fis-sentenza sussegwenti, jistabilixxi projbizzjoni generali mill-privazzjoni ta' dawn il-possedimenti. It-tielet element, fit-tieni paragrafu, jistabilixxi l-eccezzjoni ghal dawn l-ewwel zewg elementi u l-kontraposizzjoni taghhom.

Meta dawn it-tlett elementi jigu kkunsidrati flimkien, jispikka l-principju ta' bilanc illi ghandu jinzamm bejn l-interess individwali ghat-tgawdija tal-possedimenti u l-interess tal-Istat li jirregola l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali, liema bilanc jitqies bhala rekwizit ewlieni fl-applikazzjoni ta' dan l-Artikolu.

Jispikka wkoll l-gharfien li d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti huwa r-regola, filwaqt li l-intervent tal-Istat sbaiex jillimita dan id-dritt huwa l-eccezzjoni, liema eccezzjoni trid tkun ggustifikata b'interess generali. Izda anke ladarba tezisti tali gustifikazzjoni, l-Istat xorta jrid jirrispetta l-principju tal-proporzjonalità ('il-bilanc'), u jekk kemm il-darba jirrizulta illi l-intervent tal-Istat holoq pregudizzju sproporzjonat fil-konfront tal-individwu, l-individwu ghandu l-jedd kemm ghal kumpens xieraq sabiex jaghmel tajjeb ghal hsara li digà saret kif ukoll ghal rimedju effettiv li jwaqqaf l-hsara milli tkompli ssir.

Fil-kaz deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem,fil-11 ta' Dicembru tas-sena 2014 rikors numru 3851/12, fl-ismijiet Anthony Aquilina vs Malta, il-fattispecie ta' liema kaz huwa identiku ghal dan odjern, il-Qorti Ewropea pproponiet l-ezami sussegwenti u staqsiet:

1. Jekk hemm interferenza (mill-Istat);
2. Jekk din l-interferenza osservatx il-principju tal-legalità u jekk fil-fatt saritx sabiex thares ghan legittimu li hu fl-interess generali, u
3. Jekk l-awtoritajiet Maltin fl-applikazzjoni taghhom tal-ligijiet tal-kera sabux il-bilanc xieraq bejn id-dritt individwali u l-interess generali.

u kkonkludiet li fil-fatt, il-ligijiet tal-kera hekk kif qed jigu applikati mill-awtoritajiet ta' Malta – mikejja li huma fl-interess generali – qed ipoggu piz sproporzjonat fuq is-sid tal-proprjetà. Fi kliem il-Qorti Ewropea:

> *"In the present case, despite the considerable discretion of the 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 low rental value which could have been received by the applicant, his state of uncertainity as to whether he would ever recover his property, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant who was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to couple…"*

u li:

> *"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 applicant's right of property."*

Din is-sentenza hi importanti ghaliex kif intqal, il-fatti specie taghha hija identika ghal dik odjerna izda bl-ebda mod mhi eccezzjonali. Sentenzi ohrajn ta' din il-Qorti Ewropea, bhal Amato Gauci vs Malta (Application no. 47045/06), Zammit Cassar vs Malta (Application no. 1046/12), u Saliba and Others vs Malta (Application no. 20287/10), flimkien ma ohrajn, jimmilitaw ukoll fl-istess direzzjoni.

Dan l-insenjament gie adottat ukoll mill-Qrati Maltin. Fil-kawza fl-ismijiet "Cassar Torreggiani vs Avukat Generali et," deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-11 ta' Frar 2015, b'fattispecie identiku ghal dak odjern, intqal:

> *"aktar ma qieghed jghaddi z-zmien jirrizulta li aktar qieghed jikber id-distakk bejn dak li jithallas b'kera u dak li jixraq jithallas. Meta wiehed iqabbel il-kera dovuta mal-*

kera li l-post jista' jinkera bih li kieku ma kienx maqbud taht l-effetti tal-Att. XXIII, wiehed isib li hemm disproporzjon qawwi bejn qaghda u ohra u li dan id-disproporzjon qeghdin igarrbuh ir-rikorrenti, minkejja l-ghanijiet legittimi u socjali li l-ligi qieghda tilhaq fir-rigward tal-intimati."

u li:

"l-piz li l-ligi ggeghilhom igorru huwa wiehed sproporzjonat meta mqabbel mal-ghan li ghalih l-indhil kien mahsub li jirregola favur l-intimati."

F'dan il-kaz il-Qorti kkonkludiet billi ordnat l-Istat jaghti kumpens lir-rikorrenti u ordnat ukoll lill-intimati jizgumbraw il-fond u dana sabiex, kif intqal ukoll f'Amato Gauci vs Malta:

"teqred l-ghajn tal-vjolazzjoni li qeghdin igarrbu u kull kumpens f'kull kaz ikun rimedju parzjali li jieqaf malli tinqata' l-kawza billi l-Qorti ma tistax f'kawza bhal din taghti kumpens ghall-gejjieni li mhux maghruf kemm jista' jtul."

Dina s-sentenza giet ikkonfermata, hlief fir-rigward tal-quantum tal-kumpens, mill-Qorti Kostituzzjonali li fis-sentenza taghha tad-29 ta' April 2016 qalet:

"Fil-kaz odjern, filwaqt li jirrizulta pacifiku illi l-indhil da parti tal-istat taht il-kappa tal-Att XXIII tal-1979 ghandu bhala fondament tieghu l-interess generali in kwantu immirat sabiex jipprovdi akkomodazzjoni socjali b'certi sikurezzi lil min jikkwalifika ghaliha, ma jistax jigi injorat l-principju ta' proporzjonalità li jrid jigi mhares sabiex ma jkunx hemm zbilanc ingust bejn il-piz li ghandu jgorr is-sid, f'dan il-kaz, ir-rikorrenti, u l-ghan previst mill-ligi. Kif korrettement osservat l-ewwel Qorti, f'dan il-kaz, sa llum il-piz finanzjarju tal-mizura imposta bl-interferenza legislattiva, ghadhom qed igorruh ir-rikorrenti. Minn paragun bejn il-kera li qeghdin jippercepixxu r-rikorrenti mill-kirja odjerna, mal-kera li vvaluta l-Perit Tekniku Mario Cassar fir-relazzjoni teknika tieghu li tirrifletti l-valur

lokatizju fuq is-suq hieles, l-isproporzjon bejn iz-zewg ammonti jirrizulta evidenti, u dan minkejja l-ghan socjali tal-mizura.

Ghaldaqstant din il-Qorti taqbel li r-rikorrenti tassew sofrew lezjoni tad-dritt taghhom taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea."

Jidher car li dina s-sentenza ricenti tal-Qorti Kostituzzjonali stabilixxiet il-gurisprudenza korretta in materja.

Dan il-bilanc xieraq illi jrid jintlahaq bejn id-dritt individwali tal-interess generali jispikka wkoll bhala rekwizit ewlieni li jiggverna l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Sabiex jirrizulta ksur tal-imsemmi artikolu, huwa bizzejjed li jirrizulta li jkun hemm "limitazzjoni tant sostanzjali li fil-prattika tirrendihom kompletament privi mid-dritt ta' tgawdija tal-istess proprjetà" (Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Gunju 2016 fl-ismijiet "Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et").

Il-kaz odjern huwa wiehed li fis-sustanza tieghu huwa identiku ghal dawn sucitati. Dan jitratta sitwazzjoni ohra ta' sid ta' proprjetà li qed jigi mcahhad mit-tgawdija tal-possedimenti tieghu u mid-dritt ghal kumpens xieraq u dana minhabba applikazzjoni ta' ligi li minkejja li possibilment saret fl-interess generali, madanakollu qed isservi biex jibbenefikaw minnha numru ristrett ta' nies u saret b'mod li jpoggi piz sproporzjonat fuq is-sid, u fuq is-sid biss.

Inoltre peress illi Malta hi membru tal-Unjoni Ewropea, l-artiklu 5 tal-Kap. 158 qed jippekka wkoll kontra l-artikolu 18 tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea (li jipprojbixxi kull diskriminazzjoni minhabba cittadinanza) u l-Kap. 460 tal-Ligijiet ta' Malta, u anke kif stabiliet il-Qorti tal-Gustizzja Ewropea fil-kazijiet Maria Martinez Sala vs Freistaat Bayern (C-85/96) u Rudy Grzelczyk vs Centre Public d'Aide Sociale d'Ottigne-Louvain-la-Nerve (C-184/99), u dana peress li cittadini Maltin qeghdin jinghataw trattament specjali u diskriminatorju li jistghu jipperpetwaw il-kirja, il-quantum ta' liema kirja tista' biss tirdoppja kull hmistax-il sena. Tali

trattament imur kontra l-Artiklu 18 tat-Trattat imsemmi illi jghid testwalment:

> *"Within the scope of application of this Treaty, and without prejudice to any special provisions contained therein, any discrimination on grounds of nationality shall be prohibited."*

Skond l-Artikolu 3 tal-Att dwar l-Unjoni Ewropea Kap. 460, il-provvedimenti sucitati llum huma bla effett u dan ai termini tal-artikolu 3(2) tal-istess Att illi jghid testwalment:

> *"Kull disposizzjoni ta' ligi li mid-data msemmija tkun inkompatibbli ma' l-obbligazzjonijiet ta' Malta taht it-Trattat jew li tidderoga minn xi dritt moghti lil xi persuna bit-Trattat jew tahtu ghandha, safejn dik il-ligi tkun inkompatibbli ma' dawk l-obbligazzjonijiet jew safejn tkun tidderoga minn dawk id-drittijiet, tkun bla effett u ma tkunx tista' tigi infurzata."*

Ghaldaqstant, il-legislatur Malti kellu l-ghazla li tali trattament specjali skond l-artiklu 5(2) u (4) tal-Kap. 158 jigi estiz lic-cittadini tal-Unjoni Ewropea kollha u mhux lil dawk Maltin biss, imma gialadarba naqas illi jaghmel hekk, ma jistax jirrestringi tali trattament specjali u jidderoga mill-ligijiet normali tal-kera fir-rigward ta' cittadini Maltin biss. Tali trattament diskriminatorju jmur kontra l-provvedimenti succitati tat-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea u tal-Kap. 460, u dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiddikjara li l-artiklu 5 ma jistax ikompli jaghti trattament specjali esklussivament lill-cittadini Maltin u ghalhekk, ghandu jitwarrab ghax ma jistax jigi applikat fil-konfront ta' hadd.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-emendi li saru lill-artikolu 5 tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXIII tas-sena 1977, jigifieri l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. Tiddikjara l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

3. Tiddikjara l-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158 jiksru l-artikolu 3 tal-Kap. 460 u ghaldaqstant, huma bla effett u m'ghandhomx jigu applikati.

4. Tillikwida kumpens xieraq ghall-ksur tal-jeddijiet tal-esponenti mid-data tal-promulgazzjoni tal-artikolu 5(2)(3)(4)(5) tal-Kap. 158.

5. Tordna l-hlas tal-kumpens hekk likwidat.

6. Tordna illi l-intimata Imelda Farrugia m'ghandha l-ebda dritt tkompli fil-pusess tal-fond de quo u taghtiha zmien perentorju sabiex tizgumbra minnu, u

7. Taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi u r-rimedji l-ohra kollha opportuni li tqis xierqa sabiex twettaq u tizgura l-helsien tad-drittijiet tal-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat Ġenerali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Preliminarjament fil-mertu, l-intimat jopponi l-pretensjonijiet avvanzati mir-rikorrent bhala s-sid tal-fond u jeccepixxi illi ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghha ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, kif ukoll tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mir-rikorrent, inkluz tal-proprjetà, u l-istess ghandu jispjega r-ragunijiet li ghalihom qed issostni li sehh ksur tad-drittijiet fundamentali taghha.

Fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tar-rikorrent bhala s-sid huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ghall-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq kieku jinbiegh jew jinkera mill-gdid f'xi moment partikolari, diment illi l-kumpens moghti ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà ikun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan-socjali ta' interess generali (*'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,'*).[1]

Fir-raba' lok, il-provvedimenti tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjetà jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjetà, filwaqt li fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregola sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-protezzjoni tal-interess generali tas-socjetà, minghajr però ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sid in kwantu dan huwa proprjetarju tal-fond *de quo*.

Inoltre, il-hsieb tal-Kostituzzjoni jorbot ukoll ma' dak li nghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz *Connie Zammit and others v Malta*[2]li stqarret li:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in

[1] *Mellacher and Others v Austria, 1989.*
2 Deciza (12.01.1991)

implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control and as to the choice of the rules for the implementation of such measures."

Fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara d-dispozizzjonijiet legali rilevanti tal-Kap. 158 hu li kemm jista' jkun kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjetà anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-Artikoli.

Fis-sitt lok, illi l-mizura ta' kontroll ta' uzu ta' proprjetà li ghaliha qed tigi soggetta l-kumpannija rikorrenti hija wahda temporaneja, u dan ukoll peress illi c-cirkostanzi li fihom hija tista' tirriprendi l-proprjetà twessghu bid-diversi emendi li saru fir-regolament tal-istitut tal-kera ta' fondi residenzjali matul iz-zmien. Huwa ukoll fatt illi l-kumpannija rikorrenti qeghda tigi kompensata ghall-kontroll ta' uzu tramite awment regolari tal-kera.

Fis-seba' lok, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-kumpannija rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fl-umli fehma tal-esponent fic-cirkostanzi tal-kaz u fil-kuntest socjali taghhom, dikjarazzjoni ta' ksur ghandha tkun sufficjenti.

Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-Rikors Promotur bhala infondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-kumpannija rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea; bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat ir-risposta tal-intimata Imelda Farrugia li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament l-intimata mhix il-legittimi kontradittur stante li ma tistax twiegeb ghall-allegat ksur ta' dritt fundamentali, u

konsegwentement, ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Preliminarjament ir-rikorrenti irid jipprova t-titolu u l-provenjenza tad-dritt minnu allegat.

Bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimat tirrisjedi fil-proprjetà in dizamina ai termini tal-Kap. 158.

L-emendi tas-sena 2009 ghamluha possibbli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tieghu u b'hekk ma hemm ebda vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghalkemm ir-rikorrenti jallega li l-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet tieghu ta' proprjetà kif sancit bl-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni, dana mhux minnu ghaliex ir-rikorrenti ma gie svestit minn ebda dritt fuq l-istess proprjetà u infatti dan ir-rikors qed isir proprju billi allegatament huwa sid il-proprjetà.

Konsegwentement it-talbiet attrici ghandhom jigu dikjarati infondati fil-fatt u fid-dritt.

F'kaz li jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali l-intimata ma ghandhiex tigi dikjarata thallas kumpens lir-rikorrenti.

Fi kwalunkwe kaz m'ghandux ikun hemm dikjarazzjoni ta' zgumbrament tal-intimata fond *de quo* stante illi d-dritt ghal proprjetà li jista' talvolta jkollu r-rikorrenti ma hux pregudikat necessarjament bl-izgumbrament tal-intimata billi r-rikorrenti ser jibqa' jgawdi mid-dritt ta' proprjetà indipendentement mill-kontinwazzjoni tal-kirja.

Fi kwalunkwe kaz l-intimat ma ghandhiex tinstab responsabbli tad-danni pretizi u ghall-ispejjez.

Salv risposti ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-21 ta' Marzu 2018 sabiex iħejji stima tal-fond mertu tal-kawża, bil-valur lokatizju tiegħu mill-1979 'l quddiem.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, kif ukoll l-artikolu 3 tal-Kapitolu 460 tal-Liġijiet ta' Malta, minħabba l-operat tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-appartament bin-numru 2, li jinsab fit-tieni sular tal-fond bin-numru 52, St Peter's Court, Block 'B', Wesgħa Mary Doris Zarb, San Pawl il-Baħar. Dan l-appartment kien dekontrollat u madwar l-1974 inkera minn missier l-attur lil Joseph u Imelda konjuġi Farrugia għal Lm144 fis-sena.

Dak iż-żmien ma kienx hemm restrizzjonijiet fuq din il-kirja stante li l-fond kien dekontrollat imma dan kollu inbidel meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. L-artikolu 5 tal-Kap. 158 jipprovdi li fi tmiem il-kirja ta' fond li jkun dekontrollat, jekk dak il-fond ikun okkupat min ċittadin Malti li jkun jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, is-sid ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid ħlief kif provdut fl-istess artikolu. Dwar il-kera, l-artikolu 5(3)(ċ)

jipprovdi li din tista' tiġi awmentata mal-ewwel tiġdid tal-kirja u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena skont ir-rata ta' inflazzjoni b'dan illi l-kera ma tistax taqbeż id-doppju ta' dak li kien jitħallas minnufih qabel it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena.

L-attur akkwista l-fond kwantu għal sehem indiviż ta' wieħed minn erbatax (1/14) mill-wirt ta' missieru Pietru Cilia, li miet fit-23 ta' Diċembru 1983, u r-rimanenti sehem ta' 13/14 permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tal-1 ta' Frar 1987. L-attur jgħid li meta huwa akkwista l-fond kien avviċina lill-konjuġi Farrugia sabiex jawmenta l-kera skont il-liġi iżda dawn dejjem irrifjutaw. Minkejja li fetaħ kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, it-talba tiegħu għal żieda fil-kera kienet ġiet miċħuda.

L-attur jikkontendi li bl-operat tal-artikolu 5 qiegħed isofri leżjoni tad-drittijiet tiegħu bħala sid tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi.

Qabel ma daħal fis-seħħ l-att XXIII tal-1979, is-sid ta' post dekontrollat ma kienx marbut b'dawn il-kundizzjonijiet. Għalhekk, l-attur issostni li bil-bidliet li saru fil-liġi ġarrab ħsara kemm fir-rigward tal-ammont ta' kera li jista' jitlob kif ukoll għax ma jistax jieħu l-appartament lura f'idejh. Dawn ir-restrizzjonijiet għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-inkwilini.

Għaldaqstant, huwa jgħid li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Konsegwentement, qiegħed jitlob lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal-leżjoni tad-drittijiet tiegħu kif ukoll li tagħtih rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ, inkluż l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni.

Jirriżulta li l-intimata Farrugia bdiet tħallas żieda fil-kera mill-2013 b'dan illi llum il-ġurnata qiegħda tħallas lill-attur €92.07 kull tlett xhur u ċioè €368.28 fis-sena bħala kera.

Madanakollu, l-attur jargumenta li skont il-liġi, il-kera għandha tkun awmentata għal €981.08 fis-sena. Skont il-perit tekniku, il-proprjetà tiswa €158,000 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fis-sena 2018 kien ta' €5520 fis-sena.

In linea preliminari, l-intimati jeċċepixxu li l-attur għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond *de quo*. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi fl-atti li l-attur pprova it-titolu tiegħu fuq il-proprjeta *de quo*. Dawn il-provi ma kienux kontestati mill-intimat Avukat Generali u l-intimata Farrugia u binha stess meta xehdu quddiem din il-Qorti rrikonoxxew li sid il-kera huwa l-attur. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

L-intimata Farrugia teċċepixxi wkoll b'mod preliminari li hi mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi. Filwaqt illi huwa stabbilit illi 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 taċ-ċittadin, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux (ara **Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Frar 2012), huwa daqstant stabbilit li bħala inkwilina tal-fond mertu tal-kawża, l-intimata Farrugia għandha l-interess ġuridiku li tkun parti f'din il-kawża anke għaliex jista' jkollha effetti legali fuqha.

Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et, deċiża fit-22 ta' Frar 2013:

> "*... biex gudizzju jkun integru jehtieg li, ghall-ahjar gudizzju tal-Qorti, jippartecipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawza. B'hekk tigi assigurata kemm jista' jkun l-effikacita` tal-gudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu partecipi fih, kif ukoll jigi rispettat il-principju tal-ekonomija tal-gudizzju sabiex ma jkunx hemm bzonn ta' ripetizzjoni ta' proceduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawzi billi dawn ma jkunux hadu parti f'gudizzju wiehed. Il-gudizzju jibqa' integru mill-mument li jiehdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra taghhom dak l-istess dritt jikkompeti. (enfasi mizjuda).*

> *...*
>
> *Mill-premess ghandu jirrizulta car li l-intimati konjugi Tabone, bhala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwili nat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom."*

Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi miċħuda.

Minkejja li ma ressaq l-ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens, fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat Ġenerali jargumenta li l-attur naqas milli jagħmel użu mir-rimedji ordinarji disponibbli għalih, senjatament li jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għall-awment tal-kera skont il-liġi.

Minkejja li huwa minnu li l-attur seta' jipproċeda kontra l-intimata sabiex tal-inqas din tal-aħħar tiġi kkundannata tħallas il-kera awmentata skont ma tipprovdi l-liġi, b'daqshekk ma jfissirx illi l-attur kellu rimedju ordinarju xieraq u effikaċi sabiex jindirizza l-ilmenti tiegħu, għaliex jibqa' l-fatt illi l-ammont illi l-Bord jista' jiffissa bil-liġi huwa baxx ħafna meta mqabbel mal-kera li fond bħal dak mikri lill-intimata jista' jġib fis-suq ħieles.

Il-Qorti tinnota wkoll li l-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu li jagħtu rimedju effettiv għall-ilmenti tal-attur għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles.

Il-Bord għandu idejh marbuta b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin biss f'każijiet limitati. L-ilment tal-attur huwa materja li teżorbita l-kompetenza tal-Bord għaliex dwar ir-relazzjoni furzata ta' sid u inkwilin imposta fuq l-attur il-Bord ma jipprovdux rimedju.

Kif osservat din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta' Jannar 2018 fil-kawża fl-ismijiet Sergio Falzon et vs Avukat Generali et:

"Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu in effett ostakolu legali ghar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom stante li l-intimati Farrugia ssodisfaw ir-rekwiziti tac-cittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il- kondizzjonijiet tal-kirja. Certament f'tali kuntest il-Bord wiesgha kemm hi wiesgha il-kompetenza tieghu, mhuwiex fakoltizzat bil-Ligi li jizgumbra inkwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija ghal kollox irrilevanti ghall-ezercizzju tallum.

Illi huwa ovvju li it-talbiet odjerni, fis-sustanza taghhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta' allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini ghamlu enfasi fuq l-osservazzjoni rigida taghhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja.

Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea f'Strasbourg:

[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of 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." (Apap Bologna v. Malta, ECHR 46931/12 deciza 30 ta' Awwissu 2016)."

Hija f'waqtha wkoll l-osservazzjoni li għamlet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża riċenti fl-ismijiet Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Mejju 2019:

"Huwa opportun illi jigi osservat li t-talba tar-rikorrenti hija ccentrata fuq ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom. Anke jekk il-Bord ghandu s-setgha illi jawtorizza awment fil-kera, il-Bord m'ghandux is-setgha illi jistharreg allegat ksur. Dikjarazzjoni dwar lezjoni ta' drittijiet fondamentali, kif mitlub mir-rikorrenti, tista' tinghata biss minn din il-Qorti. Tajjeb jinghad ukoll illi l-presentata ta' kawza wahda kif odjerna, minflok tnejn b'dik ordinarja bil-wisq mhux effettiva, tissarraf f`ekonomija ta' gudizzju. Din il-Qorti kif

adita hija munita b'firxa akbar ta' setghat, u ghalhekk ir-rimedju li jinghata jolqot l-ilment fl-aspetti kollha tieghu."

Din il-Qorti hija konsapevoli wkoll li fil-mori tal-kawża daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 li permezz tiegħu ġie introdott l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan l-artikolu introduċa proċedura ġdida li permezz tagħha s-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-inkwilin huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Madanakollu, l-Avukat Ġenerali ma għamel l-ebda sottomissjoni fuq dawn l-emendi riċenti. L-ezistenza ta' rimedju 'ordinarju' trid tkun murija kif imiss minn min iqanqal l-eccezzjoni. Ladarba ma ġiex muri li l-attur kellu xi rimedju ordinarju effettiv sabiex jindirizza l-ilmenti tiegħu meta ġiet intavolata din il-kawża, din il-Qorti ma tqisx li f'dan l-istadju għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat tagħha taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Kap. 319.

Fil-mertu, mhux kontestat li, fil-kawza li l-Qorti għandha quddiemha, l-indħil li minnu jilmenta l-attur seħħ bis-saħħa ta' ligi (l-Att XXIII tal-1979). B'dik il-ligi fir-rigward ta' postijiet li qabel kienu dekontrollati, fi tmiem ta' kirja ta' post bħal dak, is-sid (i) ma jistax aktar jirrifjuta li jgedded il-kirja ħlief fic-cirkostanzi imsemmija fl-istess dispozizzjonijiet, u (ii) ma jistax jimponi kundizzjonijiet oħrajn ħlief dawk ukoll stabiliti espressament. Għar-rigward tat-teħid lura tal-post mingħand il-kerrej, is-sid irid juri lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kerrej ikun kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja dwar ħlas f'waqtu tal-kera, iz-zamma f'kundizzjoni tajba tal-post mikri u l-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma. Dwar il-kundizzjonijiet li s-sid jista' jimponi, il-kera ma baqgħetx mingħajr kontroll u tista' tizdied biss kull ħmistax-il sena skont l-indici tal-inflazzjoni b'dan illi ma taqbizx id-doppju tal-ammont tal-perjodu ta' qabel. Għal dak li jirrigwarda t-tiswijiet u z-zamma f'kundizzjoni tajba tal-

post, is-sid ma jistax jeħles mir-rabta li jidħol għall-ispejjez meħtiega jekk mhux qabel iressaq quddiem l-imsemmi Bord ċertifikat minn perit arkitett u accettat mill-kerrej, li juri li l-post kien fi stat tajjeb ta' tiswija. Qabel ma daħlu dawn id-dispozizzjonijiet, sid ta' post dekontrollat ma kienx marbut b'dawn il-kundizzjonijiet.

F'dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti tqis illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi *inter alia* li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kullħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

L-Avukat Ġenerali jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 158 ma jikkostitwix teħid forzuz, formali jew *de facto*, tal-proprjetà tal-atturi *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà. Għaldaqstant, fir-rigward ta' jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali, tas-7 ta' Diċembru 2009 li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) fejn ingħad hekk:

> *"F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet*

profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt."

Madanakollu il-posizzjoni tal-Qrati tagħna nbidlet f'dan ir-rigward in kwantu li fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Proprju kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ riċenti ta' Alfred Testa pro et noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-31 ta' Mejju 2019:

> *"A skans ta' ekwivoci din il-Qorti tirribadixxi li mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda hemm limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, li tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu."*

Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża appena ċitata. Il-kontroll ta' użu tal-proprjeta previst mill-artikolu 5 tal-Kap. 158 għandu jiġi meqjus ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Fil-mertu, l-intimati jeċċepixxu li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

M'hemmx dubju li kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali, dikjarazzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa' u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

Proprju dwar it-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, fil-każ ta' Raymond Cassar Torreggiani et vs L-Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Frar 2015, din il-Qorti diversament presjeduta irriteniet:

"Illi l-Qorti jidhrilha li jixraq tqis li, qabel ma ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 (bis-sahha tal-ATT XXIII tal-1979), fil-ligi kien diga' ilu s-snin li ddahhlu dispozizzjonijiet li jharsu lill-kerrejja ta' postijiet urbani. Kemm hu hekk, id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu jirrapprezentaw eccezzjoni ghal dawk id-dispozizzjonijiet u l-kelma "dekontrollat" kienet tirreferi sewwasew ghat-tnehhija ta' certi fondi "godda" mill-morsa tad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet il-qodma, jekk ikunu mharsa certi kundizzjonijiet hemm preskritti. Dan ifisser li l-Kap. 158, sal-1979, kien eccezzjoni ghar-regola ta' x'jigri minn post urban mikri meta tintemm il-kirja miftehma. Mela, meta ddahhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-ligi bl-Att XXIII tal-1979, il-legislatur kien qieghed jerga' johloq eccezzjoni fl-eccezzjoni u jikkontrolla x'setghat kien ikollu s-sid ta' post iddekontrollat fl-eghluq ta' kirja (jew ta' koncessjoni enfitewtika) u x'jeddijiet kien ikollu l-kerrej tal-istess post. Il-Qorti tħoss li din il-preċizazzjoni hija meħtiega fil-kaz li għandha quddiemha llum – b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda l-kriterju tal-proporzjonalità – għaliex biha joħroġ ċar li d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienu ndħil leġislattiv meta fl-ordinament guridiku Malti kienu jezistu diġà ligijiet oħrajn li jipprovdu għall-ħarsien tal-akkomodazzjoni socjali kemm f'dak li jirrigwarda s-setgħat tal-Istat li jieħu b'rekwiżizzjoni ġid immobbli privat biex jagħtih b'kiri lil min kien jeħtiegu, u kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-kiri ta' postijiet qodma f'dak li jirrigwarda r-relazzjonijiet u d-drittijiet privati bejn sidien u kerrejja;

Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jigifieri saru jgħoddu wkoll għal kirjiet ta' postijiet dekontrollati mikrija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem kirja bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f'moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim ta' kirja ta' post bħal dak (għall-kuntrarju, fiż-żmien li saru l-ftehim, ma kellhom japplikaw l-ebda kundizzjonijiet malli tintemm il-kirja). Dawn l-effetti u konsegwenzi għabbew aktar lis-sidien u iffavorew lill-kerrejja. Dawn l-effetti u konsegwenzi ma baqgħux jgħoddu fil-kaz fejn kirjiet ta'

> *postijiet dekontrollati saru fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dakinhar. Minħabba f'hekk, il-kirja mertu tal-kaz tallum ma setgħetx tieħu beneficcju minn din il-liberalizzazzjoni."*

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v. United Kingdom tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that 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. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment 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 judgment 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)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012 spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population,

States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45."*"

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

"[*The Court] reiterating 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*."

Il-Qorti Ewropeja, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"*56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance 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, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and

Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the 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, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kinux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'.

Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

- għall-awment ta’ kera kull 15-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta’ inċertezza għar-rigward ta’ meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta’ ħwejġu;

- għal nuqqas ta’ garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista’ jieħu l-pussess ta’ ħwejġu f’każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta’ membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta’ €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali, u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta’ Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b’dan illi varjat l-ammont ta’ kumpens likwidat.

Fl-istess vena, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta’ Jannar 2017 qalet hekk:

“*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta’ akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta’ apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista’ jkun ferm*

anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fid-dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."

Għalhekk, jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi. Din il-Qorti filwaqt li tosserva li l-ghan tal-Att XXIII tal-1979 seta' kien f'dak iz-zmien gustifikat, tosserva wkoll madanakollu illi l-piz sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

L-Att XXIII tal-1979 mhux biss jipproteġi l-okkupazzjoni taċ-ċittadini Maltin meta dawn ikunu qed jokkupaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, imma wkoll jimponi li l-kera tal-fond ma tistax teċċedi d-doppju u hija limitata skont ir-rata tal-inflazzjoni, mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità għaliex il-valur lokatizju attwali tal-fond huwa aktar minn ħames darbiet dak li jista' jipperċepixxi l-attur skont il-liġi.

Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm oltre ż-żieda fil-kera kull ħmistax-il sena kif imposta mil-liġi tal-1979, illum bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 il-kera togħla kull tlett snin, din iż-żieda mhjiex tali li jista' jingħad li hija l-kera ġusta fis-suq li tista' ġġib din il-proprjetà. Minkejja li d-distakk mhuwiex wieħed esaġerat, meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-appartament in kwistjoni, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huwa l-attur li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l- pussess ta' ħwejġu u li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit.

L-Avukat Ġenerali jargumenta li l-kirja kienet ġiet mogħtija b'mod volontarju minn missier l-attur. Iżda meta fl-1974 missier l-attur kera l-appartament lill-intimata u żewġha, l-Att XXIII tas-sena 1979 ma kienx għadu promulgat, u għalhekk, is-sid ma setax jipprevedi d-dħul fis-seħħ ta' din il-liġi li kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tiegħu bħala sid tal-fond mikri.

Meta missier l-attur ikkonċeda l-fond b'titolu ta' kera fl-1974, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma seta' qatt jobsor illi meta tiskadi l-kirja huwa jew l-eredi tiegħu kien ser ikollhom (i) ikomplu jirrikonoxxu lill-inkwilini fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jieħdu pussess ta' ħwejjiġhom lura.

Imbagħad, meta l-post ġie f'idejn l-attur, il-liġi kienet ġiet in vigore u huwa ġie marbut ukoll bħal l-awtur tiegħu b'dawk ir-restrizzjonijiet. Għalkemm l-attur seta' talab awment tal-kera skont il-Kap. 158, huwa ma seta' jagħmel xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali ġdida li sab ruħu fiha u ċertament ma rrinunzja għall-ebda drittijiet tiegħu u lanqas ma rratifika kull ma ġara.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimata. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li l-attur għandu dritt

jipperċepixxi taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors l-atturi kienu sejrin isibu jikru b'kemm stima l-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta tibqa' diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievi l-attur. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-attur qed jingħata kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta tiegħu. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sid.

Dan iwassal lill-Qorti biex tgħid illi l-attur ġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-attur talab ukoll dikjarazzjoni li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jikser l-artikolu 3 tal-Kap. 460 tal-Liġijiet ta' Malta (projbizzjoni ta' kull diskriminazzjoni minħabba ċittadinanza). Huwa jikkontendi li l-leġislatur ma jistax jirrestrinġi tali trattament speċjali u jidderoga mil-liġijiet normali tal-kera fir-rigward ta' ċittadini Maltin biss.

Il-Qorti ma taqbilx mal-argument li jagħmel l-attur stante li ma hemm l-ebda diskriminazzjoni kontrih għaliex huwa ċittadin Malti. Kien ikun hemm diskriminazzjoni kontra l-attur li kieku huwa ma ngħatax trattament l-istess bħal li jingħataw sidien oħra ta' proprjeta li jinsabu fl-istess pożizzjoni legali bħalu. Għalhekk, din it-talba qed tiġi miċħuda.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-attur.

Fl-affidavit tiegħu, l-attur jgħid illi l-fond kellu bżonnu sabiex imur jgħix fih. Madanakollu, ma ġab l-ebda prova ta' xi bżonn partikolari tiegħu. Fil-fatt, l-attur stess jgħid li huwa jgħix f'dar tal-anzjani. Tenut kont tal-età avvanzata tiegħu, din il-Qorti ssibha diffiċli sabiex temmen li l-attur kien ser imur jgħix f'dan l-appartament li kieku jingħatalu lura. Dan ma jfissirx b'daqshekk illi għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu m'għandux jingħata kumpens bħala danni pekunjarji u morali. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tiegħu kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-attur għandu jiġi kumpensat għaż-żmien li ġie imċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu.

F'dan il-każ, il-Qorti ser iżżomm quddiem għajnejha wkoll li l-attur issa jista' jagħmel użu mill-proċedura l-ġdida stabbilita permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, kif diġà ntqal aktar 'il fuq f'din id-deċiżjoni.

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset ic-cirksotanzi kollha inkluz l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għaxart elef Ewro (€10,000) għandha titħallas lill-attur bħala kumpens għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Dan il-ħlas għandu jsir mill-intimat Avukat Ġenerali.

L-atturi talbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimata Farrugia. Madanakollu, mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-izgumbrament tal-intimata, stante li huwa l-kompitu ta' Qorti ta' gurisdizzjoni civili li tgħid jekk l-intimata għandhiex titolu biex izzomm il-fond fid-dawl ta' dak deċiż f'din is-sentenza.

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 5 tal-Kap. 158, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

L-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jistipula hekk:

> *"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk*

xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

L-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jaqra hekk:

"Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 huwa inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-attur kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali artikolu ma jistax jiġi invokat mill-intimata sabiex tkompli tokkupa l-fond *de quo*.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba;

2. Tiċħad it-tielet talba;

3. Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u tillikwida kumpens fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000). Tordna lill-intimat Avukat Ġenerali iħallas dan il-kumpens lill-attur;

4. Riferibbilment għas-sitt talba, tiddikjara li l-intimata Imelda Farrugia ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 sabiex tibqa' toqgħod fil-post mertu tal-kawża.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.

IMHALLEF

DEP/REG