QORTI CIVILI PRIM`AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis, 29 ta` Ottubru 2020

Kawza Nru. 3
Rikors Nru. 126/2019 JZM

John Edward Vassallo
(K.I. 390646M)

u

Maria Fatima Vassallo
(K.I. 285150M)

kontra

1. **Maria Spiteri (K.I. 0747957M)**

2. **Avukat Generali,**
u b` digriet tal-20 ta` Frar 2020 l-isem "Avukat Generali" gie sostitwit bl-isem "Avukat tal-Istat"

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors li kien prezentat fl-<u>24 ta` Lulju 2019</u> li jaqra hekk :–

*1. Illi r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo hija proprjetarja tal-fond 21, Pol-Y-Mel, Fl 2, Triq Alessandru, Birzebbugia, li ilu mikri lill-intimata Maria Spiteri gja Spiteri Tomaševic ghal dawn l-ahhar sitta u ghoxrin sena ossia mill-14 ta` Mejju 1993 bil-kera ta` €140.00c fix-xahar globalment ammontanti ghal €1,680.00c fis-sena, u dan skont skrittura ta` lokazzjoni tal-14 ta` Mejju 1993 hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument A</u>".***

*2. Illi l-fond in kwistjoni gie dekontrollat fit-30 ta` Novembru 989 skont applikazzjoni nru. 26839/89, kif jirrizulta mic-certifikat **"<u>Dokument B</u>"** hawn anness.*

*3. Illi l-fond in kwistjoni kien inbena minn missier ir-rikorrenti, il-mejjet Avukat Carmelo Caruana, fuq bicca art ossia gardina li huwa akkwista mill-poter ta` Dottor Sandy Cachia Zammit b`titolu ta` xiri in forza ta` att ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard fil-21 ta` Jannar 1961 li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**<u>Dokument C</u>"**.*

*4. Illi Pauline Caruana, mart l-imsemmi Dottor Carmelo Caruana, u cioe` omm ir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo, mietet fis-26 ta` Novembru 1987 u l-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti Maria Fatima mart John Vassallo, skont testment unica charta tal-11 ta` Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument D</u>,** u certifikati ta` testmenti li qed jigu hawn annessi bhala "**<u>Dokument E u F</u>".***

*5. Illi l-wirt tal-mejta Pauline Caruana gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b`avviz nru. 1039/1988 li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "**<u>Dokument G</u>"**.*

6. Illi l-kera li l-intimata Spiteri qed thallas jammonta ghal €1,680.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

7. Illi bid-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 id-drittijiet patrimonjali tal-atturi trazznu radikalment stante illi l-proprjeta` in kwistjoni, minkejja t-terminu lokatizju espressament miftiehem, ma setghet tittiehed lura qatt minn idejn l-intimata Spiteri, tant illi hija ghadha tokkupa l-fond sal-gurnata tal-lum.

8. Illi effettivament kieku ma dahalx fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, galadarba l-fond kien fond dekontrollat, u ghalhekk ma kienx soggett ghar-rekwizizzjoni, il-lokazzjoni tal-intimata Spiteri kienet tigi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju kontrattwali.

9. Illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata Spiteri kellha d-dritt li tibqa` tghix fil-fond basta li tkun cittadina Maltija u li tuza l-fond bhala residenza ordinarja taghha, u thallas awment fil-kera skont ir-rata ta` inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

10. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta` uzu tal-proprjeta` taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettat ghal relazzjoni forzata ta` sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet fl-14 ta` Mejju 1993 meta l-intimata kellha tizgombra mill-fond in kwistjoni fis-17 ta` Mejju 1996.

11. Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond in kwistjoni kien fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument B surreferit, u ghalhekk ma setax jigi rekwizizzjonat mill-awtoritajiet kompetenti, l-intimata Spiteri ppretendiet illi tkompli tiddetjeni l-istess fond b`titolu ta` rilokazzjoni taht il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta ghax hija cittadina Maltija, li tuza l-fond bhala residenza ordinarja taghha u li kienet lesta biex thallas awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-ahhar tigdida.

12. Illi fic-cirkostanzi, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim ezistenti fl-14 ta` Mejju 1993 u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata tal-inflazzjoni pero` qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perijodu lokatizju.

13. Illi huma ghalhekk gew privati mill-proprjeta` taghhom stante illi skont il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-principju tal-legalita` jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deciza fl-15 ta` Settembru 2009.**

14. Illi fic-cirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta` fond dekontrollat, huma qatt ma setghu jipprevjenu l-awmenti fil-valur lokatizzju tal-fond fil-futur u bl-isproporzjon li nholoq minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta` Malta kien ser jkompli, anke wara li l-prezzijiet tal-proprjeta` splodew il`fuq, juzurpalhom id-dritt taghhom ta` liberu trasferiment ta` proprjeta` mhux skont il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilhom li jircievu kera irrizorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta` proporzjonalita`.

15. Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m`ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta` tieghu kif gara f`dan il-kaz. – **Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95,  78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta` Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151).**

16. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gjaladarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti.

17. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta` taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta` taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 – vide ***Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta` Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta` Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta` Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta` Lulju, 2008.***

18. Illi r-rikorrenti ihossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement ghandhom jithallsu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma gew privati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

19. Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta` taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjeta` taghhom wara l-iskadenza tat-terminu lokatizju minhabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 – Vide ***Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta` Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta` Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta` Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta` Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta` Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem***.

*20. Illi barra minn hekk il-**Prim` Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza "Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta` Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta` Lulju 2016" u Brian Psaila vs Avukat Generali et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fid-29ta` Novembru 2018** iddecidiet illi f`kaz simili li izda kien jirrigwarda koncessjoni emfitewtika temporanja, is-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta` ghexieren ta` snin. Isegwi ghalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b`mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta` tgawdija tal-proprjeta` taghhom, b`sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta` tali interess m`ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.*

21. Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Cassar vs Malta no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta` Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta` Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u cioe` tal-fond 35, Dingli Street, Sliema minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

*22. Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f`ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **Albert Cassar vs Malta deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta` Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta` Dicembru 2018.***

*23. Illi bl-istess mod illi l-**Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta` Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta** iddecidiet illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn koncessjoni enfitewtika temporanja tkun inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, u l-istess Qorti sabet illi f`kaz simili ghal dak ta` llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-*

*Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti, biex b`hekk jsegwi allura illi f`kaz bhal dak odjern, ghalkemm il-kirja bdiet wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, xorta wahda tezisti lezjoni tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti, u dan fuq l-iskorta tas-sentenza tal-**Prim` Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, deciza fit-8 ta` Mejju 2019, fejn** din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b`hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta` €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza.*

24. Illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta` Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser jipprocedu b`kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero` jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tat-terminu lokatizju sas-sena 2018, b`riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta` Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m`ghandhiex :

(i) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Spiteri ghall-fond 21, Pol-Y-Mel, Fl 2, Triq Alessandru, Birzebbugia u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom minkejja ftehim espress skont kuntratt tat-14 ta` Mejju 1993, Dokument A fil-process.

(ii) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom 21, Pol-Y-Mel, Fl 2, Triq Alessandru, Birzebbugia bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta) u b`hekk taghtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(iii) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

(iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Ligi.

(v) Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni likwidati, ai termini tal-Ligi.

*Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta` Gunju 2019 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument H**" u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.*

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-rikors.

Rat ir-risposta li pprezenta l-Avukat Generali (illum l-Avukat tal-Istat) fit-8 ta` Awwissu 2019 u li taqra hekk :-

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-thaddim tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta fil-konfront taghhom qed jigu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jigu mcahhda mit-tgawdija tal-fond 21, Pol-Y-Mel, Fl 2, Triq Alessandru, Birzebbugia minghajr ma qed tinghata kumpens adegwat;

1. Illi in linea preliminari r-rikorrenti trid iggib prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

2. Illi r-rikorrenti ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minghajr ma tiehu in konsiderazzjoni ir-regim legali kollu fit-totalita` tieghu skont il-ligi in vigore.

3. Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx ghaliex dan l-artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f`kull kaz, ma jaghmilx parti mill-ligi Maltija.

4. Illi r-rikorrenti naqsu milli jezawrixxu ir-rimedji ordinarji taghhom, senjatament naqsu milli jezercitaw id-dritt taghhom li jadixxu quddiem il-Bord li jirregola Kera kif jistipula l-artikolu 12B tal-Kap. 158 talLigijiet ta` Malta.

5. Subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qeghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin :

6. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-ligi senjatament l-Att XXIII tal-1979 li emenda l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta dahal ferm qabel iz-zmien meta saret l-iskrittura ta` lokazzjoni mal-intimata Maria Spiteri u ghaldaqstant l-iskrittura saret b`mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-regim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iz-zmien u fil-futur. Ghalhekk ghandu jipprevali l-principju pacta sunt servanda.

7. Illi l-esponent jecepixxi l-inapplikabilita` tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f`kaz ta` tehid forzuz tal-proprjeta`. Illi sabiex wiehed ikun jista` jitkellem fuq tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`. Pero` certament li fil-kaz odjern tali zvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-thaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, ir-rikorrenti ma tilfux ghal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed

jattakkaw ir-rikorrenti, ghalkemm tinkwadra ruhha taht kontroll ta` uzu, madakollu din certament ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`. Isegwi ghalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi michud.

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali. Illi hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta` Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x`inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

9. Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur ma` ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna. Dan peress illi hemm il-htiega illi l-enfitewta jigi protett u li jigi stabbilit bilanc fir-relazzjoni tieghu mas-sid f` sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta.

10. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta` natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b`dana pero` li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

11. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-kaz ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta` Jannar 1991 gie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in James and others (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others Eur. Court. H.R.,*

Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

Fil-fehma tal-esponent mizuri socjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bzonn certament jaqghu fil-kappa tal-interess generali. Illi l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta` abitazzjoni taghhom f`gheluq it-terminu tal-kirja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jigi klassifikat bhala wiehed mhux legittimu jew mhux fl-interess generali.

12. Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea li l-ligi nostrana tiddisponi li fl-gheluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juza` l-fond bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta` kera u b` kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b`hekk li safejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-ligi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex misthoqqa.

13. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jigi rilevat li fil-kaz tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qeghdha tigi percepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f`cirkostanzi bhal dawn, fejn jezisti interess generali legittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta` fis-suq hieles kif pretiz mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat u spejjez biex tigi zviluppata proprjeta` residenzjali ma` valuri kurrenti.

14. Illi l-Qorti Ewrope stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta` Amato Gauci v Malta[1] *rrikonoxxiet li "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable".</u>*

15. Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-

[1] App Nru 47045/06 Deciz 15/09/2009

tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta` mizuri socjali u mill-htiega socjali ta` dawk il-mizuri.

16. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma ghandha tevalwa u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe` mill-aspett ta` proporzjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

17. Illi bid-dhul fis-sehh tal-emendi l-godda fl-2009 fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, is tnaqqsu l-possibilitajiet illi l-kirja tibqa` tintiret kif ukoll il-kera li r-rikorrenti tista` ddahhal mhux ser tibqa` stagnata ghal dejjem izda ser toghla kull tliet snin b`mod proporzjonali skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta. Illi minn dan jirrizulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pozizzjoni tar-rikorrenti giet miljorata minn dak meta saret il-kirja u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali taghha.

18. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu iddahhal l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, il-legislatur kompla jsahhah fuq l-element ta` propozjonalita` tant illi llum il-gurnata ir-rikorrenti ghandhom l-possibilita` illi jibdew jircievu kera f`ammont li jlahhaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta` abitazzjoni, hemm ukoll il-possibilita` ukoll illi r-rikorrenti jitlolbu illi jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtiequ kif ukoll hemm il-possibilita` illi r-rikorrenti jitolbu illi l-kirja versu l-inkwilin titwaqqaf jekk jirrizulta illi l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji biex ikompli fil-kirja. Ghaldaqstant certament illi r-rikorrenti ma jistghux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom.

19. Illi jsegwi ghalhekk li meta wiehed jizen dan fl-assjem kollu, il-konkluzjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta` propozjonalita` ma huwiex gustifikat ghaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba ghall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex misthoqqa.

20. Illi minkejja li f`kazijiet ohra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta` ksur tad-dispozizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel

protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbazata fuq it-thaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet ghall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji, jigi rilevat li tali gurisprudenza hija limitata ghall-fattispecie u ghac-cirkostanzi partikolari ta` dawk il-kazijiet. Huwa rilevanti pero` li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet principju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants".

21. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta` ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

22. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirrizulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta li pprezentat l-intimata Maria Spiteri fl-1 ta` Ottubru 2019 u li taqra hekk :-

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti qeghdin jabbuzaw mill-process kostituzzjonali stante illi qeghdin jadoperaw procedura straordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellhom a dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu ddrittijiet pretizi minnhom fil-forma ta` mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera.

2. Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m`ghandhiex tkun ikkundanata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali dan stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta` terzi, u inoltre, l-esponenti dejjem assigurat li tottempera ruhha ma` dak li tghid il-ligi u xejn izjed.

3. Illi ukoll in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jgibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni odjerna.

4. Illi ghal dak kollu li ntqal fil-konfront tal-esponenti, l-esponenti qieghda tirrispingi l-allegazzjonijiet kollha bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet segwenti :

5. Illi l-esponenti dejjem aderixxiet mal-Ligijiet ta` Malta, u per konsegwenza ma jistax jinghad li l-esponenti agixxiet hazin u/jew mhux in linea ma` dak li tghid il-ligi.

6. Illi l-fond in kwistjoni gie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u hadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors.

7. Illi jinghad ukoll li kull kera dovuta dejjem thallset, inkluz wara li r-rikorrenti naqsu li jaccettaw il-kirja dovuta minghajr ebda raguni valida, fejn l-esponenti debitament hallset il-kera dovuta billi iddepozitat il-kera b`cedoli ta` depozitu il-Qorti u ghalhekk zgur li dawn il-proceduri huma intempestivi ghaliex kieku kien il-kaz, jezistu mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera.

8. Illi f`kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti m`ghandiex tkun rilokata mill-fond inkwistjoni u dan fil-dawl ta` dak ribadit fil-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Generali (31.01.2014): `huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija mill-post tal-okkupant li jkun.`

9. Illi f`kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m`ghandiex tbati ebda spejjez in konnessjoni ma` dawn il-proceduri, in kwantu li ma` tistghax tkun ikkastigata talli ottemperat ruhha ma` ordni legittima tal-istat.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qieghda umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tichad it-talbiet maghmula fir-rikors promutur (126/2019 JZM) filwaqt li tilqa` l-eccezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eccezzjonijet l-ohra

migjuba mill-esponenti, u dan taht dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tad-29 ta` Ottubru 2019 fejn laqghet talba tar-rikorrenti ghall-hatra ta` perit tekniku sabiex jistma u jirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond 21, POL-Y-MEL, Flat 2, Triq Alessandru, Birzebbuga, ghaz-zmien ta` bejn id-19 ta` Mejju 1996 u kull hames snin sussegwenti sal-31 ta` Dicembru 2018. Kienet mahtura ghal dan l-iskop il-Perit Marie Louise Caruana Galea.

Rat ir-relazzjoni li pprezentat il-perit tekniku, il-kontenut ta` liema relazzjoni kkonfermat bil-gurament quddiemha.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta` Lulju 2020 il-qorti kienet infurmata li l-intimata Maria Spiteri rrilaxxjat il-fond lir-rikorrenti u rritornat ic-cwievet.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluza r-risposti moghtija mill-perit tekniku ghad-domandi li saru in eskussjoni.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li kienu prezentati.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Provi</u>

1. <u>L-iskrittura tal-14 ta` Mejju 1993</u>

Il-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimata Spiteri bis-sahha ta` skrittura tal-14 ta` Mejju 1993 (Dok A).

Mill-iskrittura johorgu dawn il-fatti :

- Il-kirja kienet ta` fond ghall-fini ta` abitazzjoni.

- Il-kirja kienet ghal tliet snin *di fermo* b`effett mit-18 ta` Mejju 1993. Kellha tintemm fis-17 ta` Mejju 1996.

- Il-kera kienet ta` Lm 45 fix-xahar pagabbli bil-quddiem ghaz-zmien ta` bejn it-18 ta` Mejju 1993 u s-17 ta` Mejju 1995. Imbaghad fl-ahhar sena tal-kuntratt il-kera kellha tizdied ghal Lm 90 fix-xahar.

- Il-fond inkera bl-ghamara tant li l-kera ta` kull xahar kienet maqsuma in kwantu ghal Lm 40 ghall-post u in kwantu ghal Lm 5 ghall-ghamara.

2. <u>Xiehda</u>

Is-sid tal-fond de fond hija r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo waqt li zewgha r-rikorrent John Edward Vassallo huwa l-amministratur.

Il-fond wasal ghand Maria Fatima Vassallo billi :

- B`kuntratt ta` bejgh tal-21 ta` Jannar 1961 fl-atti tan-Nutar Robert Girard, l-Avukat Carmelo Caruana, missier ir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo, akkwista minghand it-Tabib Alexander Cachia Zammit bicca art, ossia giardina, li fuqha sar il-bini tal-fond 21, Pol-Y-Mel, Fl 2, Triq Alessandru, Birzebbugia.

- L-Avukat Carmelo Caruana u martu Pauline Caruana kellhom wild wahda u cioe` r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo. L-ahhar li mietet mill-konjugi Caruana kienet Pauline Caruana fis-26 ta` Novembru 1987.

- Maria Fatima Vassallo kienet l-unika eredi universal ital-genituri taghha bis-sahha ta` testment unica charta tal-11 ta` Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar.

<u>John Edward Vassallo</u> xehed li l-fond in kwistjoni kien gie dekontrollat fit-30 ta` Novembru 1989. Qal illi wara li ghalaq iz-zmien originali tal-kirja, din baqghet tiggedded sal-2015 bi qbil bejn il-partijiet. Sal-2015 huma accettaw il-kera li kienu qeghdin jircievu. F`Ottubru ta` din is-sena, talbu zieda fil-kera izda l-intimata Spiteri ma accettatx u bdiet tiddepozita l-kera l-qorti. Stqarr illi l-kera kienet riveduta wara l-emendi tal-2009. Il-kera attwali kienet ta` €1680 fis-sena. Ikkonferma li fil-15 ta` Frar 2020 l-intimata Spiteri harget mill-appartament u tathom lura c-cwievet.

3. <u>Ir-relazzjoni tal-perit tekniku</u>

Il-perit tekniku ghamlet dawn **<u>il-kostatazzjonijiet</u>** :-

- Il-fond in kwistjoni huwa flat sovrastanti proprjeta` ta` terzi.

- Ghandu *internal footprint* ta` 75 mk.

- Il-komun huwa moghni biss b`tarag.

- Ghalkemm jinsab fi stat *finished*, ghandu finituri qodma u ghandu bzonn *upgrading* u *refurbishment*.

- Strutturalment jinsab fi stat tajjeb ghalkemm il-bejt jehtieg manutensjoni.

- Tenut kont tal-ghamla, id-daqs u l-istat attwali tal-post, il-perit tekniku waslet ghall-konkluzjoni illi l-fond ghandu valur fis-suq, jekk liberu u frank, ta` **<u>€140,000</u>**.

- Fl-1996 il-valur lokatizju tal-fond kien ta` **<u>€1,538</u>** fis-sena.

- Fl-2018 il-valur lokatizju kien ta` **<u>€6,000</u>** fis-sena.

4. <u>L-eskussjoni</u>

Il-perit tekniku wiegbet ghal domandi **<u>in eskussjoni.</u>**

Xehdet illi il-valur lokatizju tal-proprjeta` kien ikkalkolat abbazi tal-valur fis-suq meta mqabbel ma` proprjetajiet simili.

5. <u>Il-piz probatorju ta` relazzjoni teknika</u>

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk -

***Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi <u>prova ta` fatt</u> li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti.*** *Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest …. illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.* (enfasi u sottolinear ta` din il-qorti)

Ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha*

*sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**<u>Grima vs Mamo et noe</u>" –** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**<u>Cauchi vs Mercieca</u>" –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 **; "<u>Saliba vs Farrugia</u>**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**<u>Calleja *noe* vs Mifsud</u>**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Il-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*" – ("**<u>Bugeja *et* vs Muscat et</u>" –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta bhala fatt li wara li kienet prezentata u mahlufa r-relazzjoni tal-perit tekniku, il-partijiet ma ressqux talba ghall-hatra ta` periti addizzjonali izda saret eskussjoni tal-perit tekniku.

Wara li rat ir-relazzjoni, u wara li qieset dak li wiegbet il-perit tekniku, il-qorti sejra taghmel taghha l-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, u sejra tqishom bhala prova ta` fatt flimkien mal-provi l-ohra.

III. <u>L-eccezzjonijiet preliminari</u>

1. <u>L-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat L-eccezzjoni numru tlieta (3) tal-intimata Spiteri</u>

Kien eccepit illi r-rikorrenti ghandhom jaghmlu l-prova tat-titolu ghall-proprjeta` de qua.

Il-gurisprudenza kostanti tal-qrati taghna hija fis-sens illi fil-kawzi ta` indole kostituzzjonali mhuwiex **indispensabbli** illi r-rikorrent jipprova t-titolu tieghu ghall-proprjeta` ghaliex kawzi bhal din tal-lum mhumiex kawzi ta` rivendika fejn il-prova tat-titolu hija *sine qua non* sabiex tirnexxi l-azzjoni.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et** din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fondamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fondamentali kienet wahda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawza fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et****). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.*
>
> *Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."*

Dan premess, il-qorti tosserva illi r-rikorrenti **fil-fatt** ghamlu l-prova tat-titolu bid-dokumenti li pprezentaw mar-rikors promotur u bix-xiehda tar-rikorrent John Edward Vassallo.

Il-fatti li johorgu mill-provi tar-rikorrenti **ma gewx kontestati** mill-intimati.

Tajjeb jinghad ukoll illi bil-fatt li fil-mori tal-kawza l-intimata Spiteri rrilaxxjat il-fond favur ir-rikorrenti u tathom lura c-cwievet jikkostitwixxi accettazzjoni u konferma ulterjuri tat-titolu tar-rikorrenti.

Wara li rat l-atti, il-qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ghandhom titolu tajjeb ghall-proprjeta` sabiex jipproponu l-kawza odjerna.

Billi t-titolu tar-rikorrenti jirrizulta ppruvat, sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel (1) eccezzjoni tal-

intimat Avukat tal-Istat u l-eccezzjoni numru tlieta (3) tal-intimata Spiteri.

2. <u>Ir-raba` eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u>
<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimata Spiteri</u>

Qed ikun eccepit li r-rikorrenti ma ezawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli skont il-Kap. 158 qabel ipproponew l-azzjoni odjerna.

L-**<u>Art. 46(2) tal-Kostituzzjoni ta` Malta</u>** ("**<u>il-Kostituzzjoni</u>**") jipprovdi :-

Il-Prim`Awla tal-Qorti Civili ghandu jkollha gurisdizzjoni originali li tisma` u tiddecidi kull talba maghmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta` dan l-artikolu, u tista` taghmel dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tizgura t-twettiq ta` kull wahda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (maghdudin) li ghall-protezzjoni taghhom tkun intitolata dik il-persuna :

Izda l-Qorti tista`, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skont dan is-subartikolu f`kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta` rimedju ghall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi ligi ohra.

L-istess principju jirrizulta fl-**<u>Art. 4(2) tal-Kap. 319</u>** fil-kaz ta` allegati vjolazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali ("**<u>Il-Konvenzjoni</u>**").

Kif inghad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawza fl-ismijiet **<u>John Grech et v. Onor. Prim Ministru et</u>** li kienet deciza fid-29 ta`April 2013 (u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta` Jannar 2014) :-

Illi din il-kwistjoni giet dibattuta diversi drabi fil-Qrati taghna. Il-Qorti Kostituzzjonali dahlet fil-fond taghha fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet ***<u>"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine"</u>*** *(deciza fis-7 ta` Marzu 1994) fejn, wara*

li elenkat numru ta` sentenzi precedenti, qalet fost affarijiet ohra illi :

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim` Awla u kemm ta` din il-Qorti jistghu jitnisslu dawn il-linji gurisprudenzjali :

a. Meta hu car li hemm mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrenti biex ikollu rimedju ghad-danni li qed jilmenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta` natura Kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu ezawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirrizultawlhiex ragunijiet serji gravi ta` llegalita` jew ta` gustizzja jew zball manifest ma tiddisturbax l-ezercizzju ta` diskrezzjonalita` tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;

c. Kull kaz ghandu l-fattispecje partikolari tieghu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx ghamel uzu minn rimedju li seta` kellu dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tikkonsidra li ma ghandhiex tezercita l-gurisdizzjoni taghha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero` jirrimedja hlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx ezawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero` dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa ghalih l-operat ta` haddiehor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipprocedix bit-trattazzjoni tal-kaz;

f. Meta l-ewwel Qorti tezercita d-diskrezzjoni taghha u tieqaf mit-trattazzjoni minghajr ma tezamina l-materja necessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni ghandha tigi ezercitata, il-Qorti tat-tieni grad ghandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawza fl-ismijiet "**Philip Spiteri vs Sammy Meilaq**" (deciza fit-8 ta` Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oggett tal-kawza jkun ta` natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li ghandhom rimedju f` xi ligi ohra, u ohrajn li ma ghandhomx, rimedju hlief Kostituzzjonali – allura ghandha tipprevali din l-ahhar azzjoni". F`din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma `komplessa` jizdied il-kliem `jew inkella mhallta`.

*Fil-kawza fl-ismijiet "**Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et**" (deciza mill-Prim` Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta` Settembru 2010) gie dikjarat illi :*

"L-ezistenza ta` rimedju iehor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Ghandu jkun rimedju accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx ghalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirrizulta li r-rimedju sejjer jaghti lir-rikorrenti success garanti. Huwa bizzejjed li jintwera li jkun wiehed li jista` jigi segwit b`mod prattiku, effettiv u effikaci.

Meta jidher li jezistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju ghall-ilment tieghu r-rikorrent ghandu jirrikorri ghal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri ghar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li ghandu jintuza r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f`dan is-sens wiehed jista` jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Joseph Fenech vs Awtorita` tal-Ippjanar et"** deciza fid-9 ta` Novembru 2012*
…

Illi wiehed ghandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta` Malta ssemmi mezzi li `kienu disponibbli` u allura anke jekk kien hemm mezzi li `kienu` disponibbli ghar-rikorrent izda li minhabba t-trapass taz-zmien ma jkunux ghadhom (disponibbli), il-Qorti tista` jekk hekk jidhrilha tiddeklina li tezercita l-gurisdizzjoni taghha.

Fid-decizjoni li tat fis-27 ta` Frar 2006 fil-kawza **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Socjali et** din il-qorti diversament presjeduta rreferiet ghal aktar gurisprudenza :-

"Meta huwa car li hemm mezzi ordinarji disponibbli ghar-rikorrent biex ikollu rimedju ghad-dannu li qed jillamenta, bhala principju generali dawn ghandhom jigu adoperati, u r-rikors ghall-organi gudizzjarji ta` natura kostituzzjonali ghandu jsir wara li l-ordinarji jigu ezawriti jew meta ma

*humhiex disponibbli." (**Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta` Marzu 1994).*

*"Hu veru li kull persuna tista` tirrikorri lill-Prim Awla ghal rimedju ta` indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinciz ta` dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinciz tieghu li jipprovdi li l-Qorti tista`, jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk taghmel, tirrifjuta li tezercita s-setghat taghha skond dak l-artikolu f`kull kaz meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta` rimedju ghall-ksur allegat `huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi ligi ohra.`" (**Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t`April 1995.)*

"Sakemm tibqa` l-possibilita` li l-lezjoni tad-dritt fundamentali setghet kienet jew ghad tista` tigi rettifikata bil-proceduri u mezzi provduti bil-ligi, ikun generalment il-kaz li l-Qorti tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha."* (***Stephen Falzon vs Registratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta` Frar 2002).

*"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghandha poteri diskrezzjonali wiesgha biex tiddeciedi li ma tezercitax il-poteri taghha meta r-rikorrent ma ezawriex ir-rimedji possibbli taht il-ligi ordinarja." (**Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et"** – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta` Mejju 2000).*

Stabbiliti dawn il-parametri abbazi tal-gurisprudenza, il-qorti trid tqis jekk abbazi tal-fatti : (i) ir-rikorrenti kellhomx ghad-dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji li kienu accessibbli, xierqa, effettivi u effikaci sabiex jindirizzaw il-lanjanzi taghhom **ghaz-zmien mertu tal-ilment taghhom** ; u (ii) jekk ir-rimedju ordinarju kienx ikopri ghal kollox dawk il-lanjanzi. Fi kwalunkwe kaz, tibqa` d-diskrezzjoni tal-qorti li taghzel *"li tezercita s-setghat taghha"* anke meta min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi ohra ta` rimedju.

L-ghan ewlieni ta` procediment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qed iggarrab jew tkun garrbet ksur tal-jeddijiet fondamentali taghha tinghata rimedju tajjeb, effettiv u minghajr dewmien. Hija gurisprudenza stabbilita illi, anke jekk procediment kostituzzjonali huwa straordinarju, persuna li tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali taghha m`ghandhiex tkun

obbligata tfittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju li jista` jinghata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment.

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ghamlet l-osservazzjoni illi :-

> *Dwar il-materja ta` awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropeja fil-kawza **Ghigo v. Malta** [Appl. 31122/05 – para.66] osservat :*
>
> *"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises.... However it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one."*

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li fi tmien il-kirja originali, l-intimata Spiteri baqghet tirrisjedi fil-fond bis-sahha tal-**Art. 5 tal-Kap. 158**. Si trattava ta` fond dekontrollat li kien mikri mir-rikorrenti ghal skop ta` abitazzjoni lill-intimata Spiteri, cittadina Maltija. Irrizulta li l-fond kien ir-residenza ordinarja tal-intimata Spiteri.

L-Art. 5 kif kien qabel l-1979 kien sostitwit b`disposizzjoni gdida bl-Att XXIII tal-1979 li giet fis-sehh fil-15 ta` Gunju 1979.

Il-Qorti sejra tirreferi ghas-subartikoli saljenti tal-**Art. 5**.

Is-subartikolu (2) :

> *Meta fit-tmiem ta` kirja ta` dar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll (sew jekk dak iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew xort`ohra) il-kerrej ikun cittadin ta` Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) ghandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta` Bini ghandhom japplikaw ukoll izda biss*

safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta` dan l-artikolu.

<u>Is-subartikolu (3)</u> :

Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma :

(a) Ikun kontra l-ligi li sid il-kera ta` dar ta` abitazzjoni jirrifjuta li jgedded il-kirja hlief f`xi wahda mic-cirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-ligi wkoll li dan jgholli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja, hlief kif provdut fil-paragrafi (c) u (d).

(b) Sid il-kera jista` biss jirrifjuta li jgedded il-kirja, u jista` biss jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjon tal-Bord, b`rikors biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas, jew ghax ikun ghamel hafna hsara fid-dar, jew ghax xort`ohra jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tieghu tahtha, jew ghax ikun uza l-fond xort`ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu.

(c) Il-kera li ghandu jithallas taht l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tigdid tal-kirja li jsir bis-sahha ta` dan is-subartikolu jista` jizdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tigdid u wara t-tmiem ta` kull hmistax-il sena li tigi wara sakemm il-kirja tibqa` favur l-istess kerrej, b`daqstant mill-kera li kien jithallas minnufih qabel dak it-tigdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta` hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeccedix l-imsemmi kera, li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak il-kera z-zieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li ghandu jizdied kien l-ahhar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta` xi tigdid ta` kirja ta` dar ta` abitazzjoni, sid il-kera jipprezenta fir-Registru tal-Bord, certifikat, iffirmat minn arkitett u inginier civili u li jkun accettat bhala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun gie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta` tiswija, it-tiswijiet kollha u l-

manutenzjoni kollha ghandhom minn hemm `il quddiem, u sakemm tibqa` l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

<u>Is-subartikolu (4)</u> :

Id-disposizzjonijiet li gejjin ta` dan is-subartikolu ghandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta` djar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll meta l-kerrej ikun cittadin ta` Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma :

(a) Meta l-kirja ta` dar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll tkun giet imgedda kif provdut fis-subartikolu (3) jew taht l-artikolu 12(3), jew tkun saret taht is-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-ligi li sid il-kera ta` xi dar bhal dik jitlob minghand xi cittadin ta` Malta, taht kirja li ssir wara, kera li jkun oghla mill-ammont li kien ikollu jithallas bhala kera kieku l-kerrej li favur tieghu l-kirja tkun ghall-ewwel darba hekk giet imgedda jew tkun hekk saret, baqa` l-kerrej ta` dik id-dar; u kull ammont akbar li jithallas ikun jista` jingabar lura minghand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-ligi li sid il-kera jitlob il-hlas ta` kera li jkun suggett ghal tibdil f`xi zmien qabel ma tintemm il-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minhabba zieda sew jekk ikun minhabba tnaqqis f`dak il-kera; u meta l-kirja ta` dar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll issir suggetta ghal dak it-tibdil il-kera li ghandu jithallas dwar dik il-kirja ghandu, minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-inqas rata li ghandha tithallas ghal xi parti taz-zmien tal-kirja, u kull ammont li jithallas zejjed jista` jingabar lura minghand sid il-kera.

(c) Ikun kontra l-ligi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li tehtieg li t-tiswijiet ta` dar ta` abitazzjoni jkunu responsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u certifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta` abitazzjoni tinkera bl-ghamara -

(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta` Gunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f`kull zmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b`effett mill-eghluq ta` sitt xhur wara d-data ta` dik it-talba, il-kirja tibqa` biss dwar il-

bini u li hu jhallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi ghall-bini kif jista` jigi miftiehem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bhal dak, kif il-Bord jista` jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wiehed minnhom ;

(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja ghandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-ghamara u oggetti ohra tad-dar; u l-kerrej ikollu jedd, f`kull zmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun ghall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-ghamara u tal-oggetti l-ohra tad-dar, u b`effett minn meta jghaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollu jedd ghax-xoljiment ta` dik il-kirja u li jhallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar ;

…

(iv) il-jeddijiet moghtija bid-disposizzjonijiet ta` qabel ta` dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, mutatis mutandis, dwar kull ftehim li jirreferi ghal ghamara jew oggetti ohra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta` dar ta` abitazzjoni mnehhija mill-kontroll li ghaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

…

Jirrizulta li l-kuntratt tal-kera ghalaq fit-18 ta` Mejju 1996. Wara dik id-data, il-kirja baqghet tiggedded. Ma sarx kuntratt iehor bil-miktub. F`Ottubru 2015 ir-rikorrenti riedu zieda fil-kera li l-inkwilina ma kenitx lesta thallas zieda. Ghalhekk bdiet tiddepozita l-kera fil-qorti. Kien b`ittra ufficjali tal-25 ta` Gunju 2019 illi r-rikorrenti rregistraw formalment l-ilment taghhom. Fil-fatt dan l-att ippreceda b`xahar il-prezentata kemm tal-kawza odjerna kif ukoll tal-kawza l-ohra li r-rikorrenti pprezentaw kontestwalment fil-Bord li Jirregola l-Kera.

Fl-imgieba tar-rikorrenti, il-qorti ma tirriskontrax xi ghamla ta` rinunzja ghall-ilment dwar allegat ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom. Fid-dritt ordinarju, sabiex rinunzja tkun tghodd, ma tistax tkun tacita ; anzi trid tkun cara, espressa u inekwivoka. Fi procediment bhal ma huwa dan tal-lum, il-qies jasal sal-oghla grad. Ma hemmx prova ta` rinunzja.

Tajjeb jinghad illi kieku ma kienx hemm il-protezzjoni tal-Art. 5 l-inkwilina ma kienx ikollha triq ohra li jew thallas il-kera pretiz mis-sid inkella tirrilaxxja l-post.

L-Att XXIII tal-1979 gab bidla **qawwija u sostanzjali.**

Bid-diversi disposizzjonijiet tal-Att inghata harsien lil diversi okkupanti ta` postijiet ta` residenza ordinarja li kienu cittadini Maltin wara li ntemmu kuntratti ta` cens jew subcens temporanju jew kuntratti ta` kera ta` fondi dekontrollati. Fl-istess waqt is-sidien tal-postijiet spiccaw ghal snin twal bla protezzjoni adegwata li, mal-medda taz-zmien, bl-inerzija tal-Istat li jintervjeni b`azzjoni posittiva, spiccat tirrapprezenta lezjoni ghall-jeddijiet fondamentali taghhom.

Il-gurisprudenza dwar l-Art. 12 tal-Kap. 158 tghodd *mutatis mutandis* ghall-Art. 5 tal-Kap. 158.

Fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` April 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et** nghad hekk :-

> *"kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fondamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Amato Gauci vs Malta, 15 ta` Dicembru 2009). …. Dan m`huwiex kaz ta` ksur ta` dritt fondamentali li jsehh ta` darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz Anthony Aquilina v Malta Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta` Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta` controlled rent. Minkejja li s-sid kien baqa` jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan `il fatt meta llikwidat id-danni."*

[ara wkoll : **Rose Borg vs Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta` Lulju 2016 ; u **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et** deciza minn din il-qorti diversament presjeduta fid-9 ta`

Mejju 2018 u riformata mill-Qorti Kostituzzjonali b`sentenza tad-29 ta` Marzu 2019]

Il-qorti tosserva li ghalkemm bl-emendi jidher li l-inkwilini nghataw protezzjoni, ma garax l-istess fil-kaz tas-sidien ghaliex kellhom joqghodu ghal dak li kienet tipprovdi l-ligi. Certament ghaz-zmien fic-centru tal-ilment tar-rikorrenti, il-legislatur naqas li joffrilhom rimedju adegwat skont il-ligi ordinarja sabiex iharsu l-interessi taghhom. L-uniku triq li kellhom kienet li jfittxu kenn quddiem il-qrati ta` indole kostituzzjonali jew konvenzjonali.

Kif inghad minn din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta` Mejju 2018 fil-kawza fl-ismijiet **<u>David Pullicino et vs Avukat Generali et</u>** (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b`sentenza tal-31 ta` Jannar 2019) :

> *"Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b`daqshekk li jkun qabel ma` dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista` ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta` hwejgu minhabba f`ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara **Robert Galea vs Avukat Generali et**, 07/02/2017)"*

Il-Qorti tosserva wkoll li l-Att X tal-2009 li bih kien emendat il-Kap. 16 ma jistax jitqies bhala li joffri rimedju effettiv ghal-lanjanzi tar-rikorrenti ghaliex anke b`dawk l-emendi xorta baqa` l-isproporzjon kontra r-rikorrenti meta tqis l-awment fil-kera skont l-Art. 1531C tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju fis-suq hieles tal-fond..

Qabel saret din il-kawza, dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kompla jemenda l-Kap. 158.

Il-qorti rat id-disposizzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

B`effett mill-1 ta` Awissu 2018, dahal fis-sehh l-**<u>Art. 12B tal-Kap. 158</u>** li jaghti lis-sid il-possibilita` illi jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob revizjoni tal-kera li twassal sa ammont li ma jkunx jeccedi 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond.

L-emenda tahseb ukoll sabiex fil-bidu ta` kull procediment ghall-awment fil-kera jsir test tal-mezzi tal-inkwilin.

Ghalkemm il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu s-setgha illi jawtorizza zieda fil-kera kif jipprovdi l-Art. 12B tal-Kap. 158, m`ghandux setgha jistharreg allegat ksur ta` jeddijiet fondamentali.

Dikjarazzjoni dwar lezjoni ta` drittijiet fondamentali tista` ssir biss lil din il-qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha. Dan il-fatt jassumi aktar rilevanza fil-kaz tal-lum ghaliex fil-perijodu lamentat mir-rikorrenti fil-bicca l-kbira tieghu (hlief ghal ftit xhur tal-2018) l-Art. 12B tal-Kap. 158 ma kienx ghadu fis-sehh.

Din il-qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-30 ta` Jannar 2018 fil-kawza fl-ismijiet **Sergio Falzon et vs Avukat Generali et** (liema decizjoni kienet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali b`sentenza taghha tal-14 ta` Dicembru 2018) ghamlet dawn l-osservazzjonijiet :

> *"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-proprjeta` 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)."*

Din il-qorti tishaq illi "*l-indoli tal-azzjoni tigi dezunta mhux tant mill-kliem piu o meno ezatti tal-att istituttiv tal-gudizzju, imma mill-iskop li ghaliha huwa intiz il-gudizzju* [**Kollez. Vol.XXXIV.III.746**]." Fil-kaz tal-lum, il-qorti tghid illi l-azzjoni kif impostata mir-rikorrenti tista` biss tigi deciza minn qorti bhal din ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u ma tistax tkun trattata minn qorti jew tribunal ta` gurisdizzjoni ordinarja.

Ghalhekk ir-raba` (4) eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-ewwel (1) eccezzjoni tal-intimata Spiteri qeghdin jigu michuda.

IV. Mertu : It-talbiet u l-eccezzjonijiet

1. L-ewwel talba

Fl-ewwel talba, il-qorti kienet mitluba sabiex :

Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Spiteri ghall-fond 21, Pol-Y-Mel, Fl 2, Triq Alessandru, Birzebbugia u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom minkejja ftehim espress skont kuntratt tat-14 ta` Mejju 1993.

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta` Marzu 2020 fil-kawza fl-ismijiet **Matthew Said et v. Arthur Vella et** fejn ippronunzjat ruhha dwar **talba simili** ghalkemm mhux identika ghar-raguni li kienet tirreferi ghall-Art. 12 tal-Kap. 158 mhux ghall-Art. 5 tal-istess ligi.

Il-Qorti tghid illi dak li nghad f`dik id-decizjoni ghar-rigward tal-Art. 12 tal-Kap. 158 jista` jigi estiz sabiex jghodd *mutatis mutandis* ukoll ghall-Art. 5 tal-Kap. 158.

Ghalhekk fil-konfront tar-rikorrenti t-thaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif inhu llum, u cioe` kif kien sostitwit bl-Att XXIII tal-1979, jaghti dritt ta` rilokazzjoni li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incert lis-sid li jiehu lura l-pussess tal-proprjeta` tieghu.

Dan premess fil-kaz tal-lum rrizulta li fil-15 ta` Frar 2020 l-intimata Spiteri harget mill-appartament in kwistjoni u tat lura c-cwievet lir-rikorrenti.

Ghalkemm l-ewwel talba baqghet ma kenitx irtirata, illum it-talba tilfet l-iskop ghaliex saret, u dan billi r-rikorrenti hadu lura l-pussess tal-fond.

Minhabba dan, il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba.

2. <u>It-tieni talba</u>

Ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni u decizjoni mill-qorti li fir-rigward tal-fond 21, Pol-Y-Mel, Flat 2, Triq Alessandru, B`Bugia, huma garrbu vjolazzjoni tal-jedd fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` hekk kif dak il-jedd huwa mhares bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, u b`hekk talbu rimedji xierqa.

Il-vjolazzjoni lamentata kienet cirkoskritta ghaz-zmien ta` bejn id-<u>19 ta` Mejju 1996 u l-31 ta` Dicembru 2018</u>.

a) <u>L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Safejn it-tieni talba tirreferi ghall-allegata vjolazzjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, kienet eccepita l-inapplikabbilita` ta` dik id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni.

Is-**subartikolu (1) tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni** li jghid :-

Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b`mod obbligatorju, hlief meta hemm disposizzjoni ta` ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta` pussess jew akkwist –

(a) ghall-hlas ta` kumpens xieraq ;

(b) li tizgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta` access lil Qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`ligi sabiex jigi deciz l-interess taghha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta` kull kumpens li ghalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb hlas ta` dak il-kumpens ; u

(c) li tizgura lil kull parti fi proceduri f`dik il-Qorti jew tribunal dwar pretensjoni bhal dik dritt ta` appell mid-decizjoni taghha lill-Qorti tal-Appell f`Malta :

Izda f`kazijiet specjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jaghmel fl-interess nazzjonali, b`ligi jistabbilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, maghduda l-fatturi u c-cirkostanzi l-ohra li ghandhom jitqiesu, biex jigi stabbilit il-kumpens li ghandu jithallas dwar proprjetà li jittiehed pussess taghha jew li tigi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull kaz bhal dak il-kumpens ghandu jigi iffissat u ghandu jithallas skont hekk.

i. Gurisprudenza anqas ricenti

Bosta kienu fl-ghadd id-drabi fejn il-qrati taghna qiesu jekk limitazzjoni fit-tgawdija ta` proprjeta` tistax tigi ekwiparata ma` tehid forzuz kif kontemplat bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni. Il-linja traccjata fid-decizjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali li huma anqas ricenti fiz-zmien (fosthom : **Josephine Bugeja vs Avukat Generali et** tas-7 ta` Dicembru 2009, **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** tas-7 ta` Dicembru 2012, **Mary Anne Busuttil vs Tabib John Cassar et** tal-31 ta` Ottubru 2014) kienet illi bl-applikazzjoni tal-emendi ghall-Kap 158 li saru bl-Att XXIII tal-1958 il-proprjeta` baqghet tas-sid u kwindi ma kienx hemm tehid forzuz li jaghti dritt

ghal kumpens ghaliex dak li sehh kien kontroll fl-uzu tal-proprjeta` li mhuwiex tehid forzuz. Izda kif inghad fis-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta` Marzu 2019 fil-kawza fl-ismijiet **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, *`illum il-gurisprudenza turi li l-qrati ma baqghux tal-istess hsieb`.*

ii. Gurisprudenza aktar ricenti

Il-gurisprudenza aktar ricenti jidher illi hadet xejra diversa.

Fid-decizjoni li nghatat fid-**29 ta` Novembru 2018** fil-kawza fl-ismijiet **Brian Psaila v. Avukat Generali et**, din il-qorti diversament sabet ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni, u cahdet eccezzjoni li kienet inghatat mill-Avukat Generali li bl-emendi ghall-Kap 158 li dahlu bl-Att XXIII tal-1979 ma kienx hemm tehid forzuz ta` proprjeta` izda kontroll tal-uzu fl-interess pubbliku.

Saru zewg appelli minn din id-decizjoni. Il-qorti sejra tillimita ruhha ghall-appell tal-Avukat tal-Istat li ntant ha post l-Avukat Generali bhala legittimu kontradittur f`kawzi ta` din ix-xorta. In partikolari qeghda tirreferi ghall-aggravju li kien jirrigwarda l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Fis-sentenza li tat fis-**27 ta` Marzu 2020** il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk :-

11. Fl-ewwel aggravju tal-appell tieghu l-Avukat tal-Istat jghid illi, peress li kien hemm biss kontroll ta` uzu tal-proprjetà tal-attur u ma kien hemm ebda "tehid forzuz ta` proprjetà", u s-sid ma giex "zvestit minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjetà", il-kaz ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni.

12. Dan l-aggravju huwa manifestament hazin.

13. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà" ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi

lill-attur, bis-sahha tal-ligi impunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

14. Dan l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa ghalhekk michud.

Fuq l-istess linja kienu s-sentenzi li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi fl-ismijiet : <u>Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et</u> tal-14 ta` Dicembru 2018 ; <u>Gabriella Mangion et v. Avukat Generali et</u> tal-31 ta` Jannar 2019 ; <u>Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et (op. cit.)</u> ; <u>Alfred Testa pro et noe et v. Avukat Generali et</u> tal-31 ta` Mejju 2019 ; u <u>Josephine Azzopardi pro et noe et v. l-Onor. Prim Ministru et</u> tad-29 ta` Novembru 2019.

Il-qorti sejra tadotta l-gurisprudenza l-aktar ricenti.

Il-qorti qeghda <u>tichad</u> kull fejn kien eccepit li mhuwiex applikabbli l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ghall-kaz odjern.

b) <u>L-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni</u>

Id-disposizzjoni tipprovdi illi :-

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha.*
>
> *Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.*
>
> *Izda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma ghandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.".*

Il-qorti taghmel referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Grand Chamber tal-ECtHR fil-5 ta` Jannar 2000 fil-kaz **Beyeler vs Italy** fejn inghad hekk :-

> *"98. As the Court has stated on a number of occasions, Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: "the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest ... The three rules are not, however, `distinct` in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule" (see, among other authorities, the* ***James and Others v. the United Kingdom*** *judgment of 21 February 1986, Series A no. 98, pp. 29-30, § 37, which reproduces in part the analysis given by the Court in its* ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *judgment of 23 September 1982, Series A no. 52, p. 24, § 61; see also the* ***Holy Monasteries v. Greece*** *judgment of 9 December 1994, Series A no. 301-A, p. 31, § 56, and* ***Iatridis v. Greece*** *[GC], no. 31107/96, § 55, ECHR 1999-II)."*

L-Art. 1 Prot. 1 huwa gwidat minn tliet principji :-

a) Illi kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta` b`mod pacifiku ;

b) Illi tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta` jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Ghalhekk id-dritt mhuwiex assolut u huwa soggett ghall-kundizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji tad-dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad, huwa ntitolat ghal kumpens xieraq ;

c) Illi jibqa` d-dritt tal-Istat illi jghaddi ligijiet sabiex *inter alia* b`mod xieraq jikkontrolla l-uzu tal-gid fl-interess pubbliku, bhal meta jintroduci legislazzjoni ntiza sabiex ittaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

M`ghandux ikun hemm dubju li dak li ried jikseb il-legislatur bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, in partikolari bl-Art. 5 l-gdida li dahlet fil-Kap. 158 konsegwenza ta` dak l-Att, kien certament kontroll ta` uzu tal-proprjeta`.

Huwa pacifiku li l-Istat ghandu margini ta` apprezzament wesghin meta jigi biex jintroduci legislazzjoni li tkun intiza sabiex tindirizza problemi fil-qasam tal-akkomodazzjoni ghall-fini residenzjali. Madanakollu l-interferenza mill-Istat trid tkun (i) legali (ii) motivata b`ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) tohloq bilanc gust. Jehtieg li jinzamm proporzjon ragjonevoli bejn il-mezzi u l-ghan persegwiti mill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta`. Ir-*raison d`etre* tal-proporzjonalita` huwa l-"*bilanc xieraq*" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fondamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi tal-partijiet kollha sabiex ikun accertat li konsegwenza tal-indhil tal-Istat il-persuna ma titghabbiex b`piz eccessiv u sproporzjonat.

i) Gurisprudenza tal-ECtHR

Fil-kaz ta` **Spadea and Scalabino vs Italy** deciz fit-28 ta` Settembru 1995 kien osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest.

…

Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies.

…

In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation.

…

The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation.

…

an interference 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.

…

There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Fil-kaz ta` **Amato Gauci v. Malta** li kien deciz fil-15 ta` Settembru 2009, l-ECtHR qalet :-

"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 decidingon 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, **Hutten-Czapska**, cited above, § 223)."*

…

*"In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as towhether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, 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, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, **Hutten-Czapska**, cited*

above, § 225). 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."

Il-qorti sabet vjolazzjoni ta` Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-decizjoni taghha tat-22 ta` Novembru 2011 fil-kaz ta` **Saliba et v. Malta**, l-ECtHR irrimarkat :-

*" … the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see **Amato Gauci**, cited above, 60)."*

(ara wkoll : **Zammit & Attard Cassar v. Malta** li kien deciz mill-ECtHR fit-30 ta` Lulju 2015 ; u **Cassar v. Malta** li kien deciz mill-ECtHR fit-30 ta` Jannar 2018).

Fid-decizjoni li tat l-ECtHR fil-11 ta` Dicembru 2018 fil-kaz ta` **Buttigieg and others v. Malta** inghad :-

"41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, 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, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), 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 applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no.

50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

ii) <u>Gurisprudenza tal-Qrati Maltin</u>

Fejn jidhol l-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni, bil-bosta matul is-snin kienu d-decizjonijiet tal-qrati taghna fejn kienet dikjarata vjolazzjoni.

Il-lista tad-decizjonijiet hija twila u facilment traccjabbli.

Fl-assjem taghhom id-decizjonijiet kienu mirquma, attenti u ndirizzaw il-qofol tal-kwistjoni.

Il-Qorti tghid li kellhom piz sinjifikanti li wassal ghal bidla fil-legislazzjoni.

Fl-istess waqt il-qorti tghid li l-bidliet fil-legislazzjoni kienu tardivi. Min-naha tal-Istat matul is-snin kien hemm wisq tkaxkir tas-saqajn li wassal ghal pronunzjamenti wiehed wara l-iehor mill-ECtHR konbtra pajjizna.

Fil-qasam tal-harsien tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna, il-qawl : *meglio tardi che mai* : ma jaghmel ebda sens.

Ragunament ta` dik ix-xorti jista` jaghmel sens ghall-gejjin ; certament pero` ma jaghmel ebda sens ghall-imghoddi.

Fejn si tratta ta` ksur ta` jeddijiet fondamentali, l-Istat ghandu l-obbligu, ladarba qeghdin nghixu f`socjeta` demokratika fondata fuq is-saltna tad-dritt u l-gustizzja, li jiddritta l-ghawg fil-pront u bla dewmien. Inkella jbati c-cittadin li jifforma s-sottoswol tal-organi tal-Istat.

iii) <u>Risultanzi</u>

L-intervent legislattiv li wassal ghall-Att XXIII tal-1979 kien motivat minn ghan legittimu. Fl-1979, u anke qabel, l-Istat kien rinfaccjat bis-sitwazzjoni li sabu ruhhom fiha firxa wiesgha ta` persuni li kienu f`riskju li jitilfu d-dar tar-residenza taghhom u jispiccaw bla saqaf fuq rashom. L-Att XXIII tal-1979 gab taqliba fir-relazzjonijiet ta` bejn sidien ta` proprjeta` residenzjali fuq naha wahda, u censwalisti u/jew inkwilini ta` postijiet dekontrollati fuq in-naha l-ohra. Minghajr l-intervent tal-Att XXIII tal-1979, dawn tal-ahhar kienu jispiccaw minghajr titolu u jsiru semplici okkupanti. Ghal numru mhux traskurabbli ta` snin, l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kienet accettata, anke jekk b`riluttanza mis-sidien.

Huwa evidenti li l-intervent legislattiv gab mizura ta` kontroll ghaliex is-sid tilef il-jedd ghall-kontrattazzjoni libera li kellu meta ghamel il-kuntratt originali. Tilef ukoll kontroll fuq kemm ghandu jircievi kera ghaliex l-ammont li kellu jithallas kien determinat mill-Istat b`formola stabbilita fil-ligi stess, marbuta mal-fattur taz-zmien u tal-indici tal-inflazzjoni, kriterju dan tal-ahhar li l-prova taz-zmien uriet li ma kienx jirrifletti dak li kien jiddetta s-suq liberu.

L-ghazla zbaljata tal-Istat kienet illi ghax ghal numru ta` snin ma kienx rinfaccjat b`kawzi istitwiti fil-qrati ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali dwar l-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 qaghad lura milli jaggorna l-ligijiet pari passu mat-titjib ekonomiku u socjali li l-pajjiz kien qieghed jesperjenza matul is-snin. Di piu` wara li fid-19 ta` Awissu 1987 sar il-Kap. 319 infetah il-bieb berah ghal kawzi li bdew isiru kemm fil-qrati ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali kif ukoll fl-ECtHR dwar allegati vjolazzjonijiet tad-disposizzjonijiet tal-Konvenzjoni.

Il-bilanc li l-Istat ittenta jikseb fl-1979 bejn interessi konfliggenti mal-medda tas-snin ma baqax iregi. Anzi bl-applikazzjoni tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 kiber l-isproporzjon u l-izvantagg

tas-sidien. Fil-kaz tal-lum, il-kera li r-rikorrenti setghu jippercepixxu fiz-zmien in kwistjoni minhabba l-effett tal-Art. 5 tal-Kap. 158, imqabbla mal-kera fis-suq hieles, oggettivament hija baxxa. Illum is-sitwazzjoni ekonomika tal-pajjiz (ghalkemm certament mhijiex ward u zahar ghal kulhadd, specjalment ghal dawk li huma vulnerabbli jew zvantaggjati jew li jinsabu taht nett fl-istrati socjali tas-socjeta` taghna) hija bil-wisq ahjar minn dik li kienet fl-1979.

Mhuwiex ikkontestat il-jedd tal-Istat illi jikkontrolla b`legislazzjoni l-uzu tal-proprjeta` meta dan jirrizulta illi huwa fl-interess tal-kollettivita`. Fl-istess waqt, l-Istat ghandu l-obbligu li jassikura li bl-applikazzjoni ta` dik il-legislazzjoni, ikun qed jinzamm bilanc u proporzjonalita`. Ir-*raison d`etre* tal-proporzjonalita` huwa l-"*bilanc xieraq*" li ghandu jinzamm bejn l-esigenzi tal-interess generali u l-htiega tal-harsien tad-drittijiet fondamentali tal-persuna. Il-qrati huma msejha sabiex jaghmlu analizi komprensiva tal-interessi kollha tal-partijiet sabiex ikun accertat jekk bhala konsegwenza tal-indhil mill-Istat, il-persuna tkun tghabbiet b`piz eccessiv u sproporzjonat.

Inkalzat kif kien bl-effett tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECtHR, l-Istat haseb ghal emendi fil-Kap. 16 fl-2009 u fl-2010. Bl-emendi, il-kera kellha tizdied kull tlett snin (mhux kull 15-il sena kif kien l-istat tad-dritt bl-emendi tal-1979). Cio` nonostante xorta wahda l-emendi ma sehhilhomx jilhqu dak il-bilanc u proporzjon rikjest mill-Art. 1 tal-Prot. 1 tal-Konvenzjoni sabiex isir kontroll fl-uzu tal-proprjeta`. Titjib kien hemm imma ma kienx bizzejjed ghaliex is-sid baqa` kostrett joqghod ghal zieda dettata mil-ligi li stabbiliet mhux biss kemm ghandu jkun l-awment izda anke kull meta.

Fid-decizjoni taghha tal-11 ta` Dicembru 2014 fil-kaz ta` **Anthony Aquilina vs Malta** l-ECtHR irrimarkat illi : "*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position*".

Fis-sentenza tas-27 ta` Marzu 2015 fil-kawza "**Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-

> *"Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-*

disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Wara li qieset il-provi fl-assjem taghhom, il-qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti garrbu ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif imharsa bl-Art. 1 Prot. tal-Konvenzjoni.

Ghalhekk qeghda <u>tilqa</u>` t-tieni talba fl-intier taghha, waqt li qeghda tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati fil-mertu.

3. <u>It-tielet talba</u>

Ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni u decizjoni mill-qorti li l-Avukat Generali (illum l-Avukat tal-Istat) huwa responsabbli ghall-hlas ta` kumpens in vista tal-vjolazzjoni subita tal-jeddijiet fondamentali taghhom.

Bl-eccezzjoni numru wiehed u ghoxrin (21), l-Avukat tal-Istat eccepixxa illi jekk din il-qorti tkun tal-fehma li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, allura semplici dikjarazzjoni li kien hemm ksur tkun sufficjenti minghajr il-htiega ta` rimedji ohra.

Fid-decizjoni li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta` Lulju 2011 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Victor Gatt et vs Avukat Generali et</u>** inghad illi :-

> *"d-decizjoni li d-dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni wahedha tkun bizzejjed hija l-eccezzjoni u ghandha tkun riservata ghal kazijiet fejn hemm rimedju jew konsegwenzi huma zghar. Fil-kazijiet l-ohra fejn il-lezjoni hija aktar serja l-Qorti ghandha taghti kumpens pekunjarju ghal dik il-vjolazzjoni."*

Il-qorti sejra <u>tichad</u> l-eccezzjoni ghax jidhrilha li d-dikjarazzjoni ta` vjolazzjoni wahedha mhijiex bizzejjed u r-rikorrenti ghandhom jinghataw kumpens u/jew danni.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni ta` ligi.

L-Istat huwa rapprezentat mill-Avukat tal-Istat.

Jekk bl-applikazzjoni ta` ligi ssehh vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna, l-Avukat tal-Istat ghandu jaghmel tajjeb ghall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali li din il-qorti accertat li r-rikorrenti garrbu.

Billi kien accertat ukoll li r-rimedju favur ir-rikorrenti ghandu jkun l-ghoti ta` kumpens, il-Qorti sejra tilqa` t-tielet talba.

4. <u>Ir-raba` talba</u>

Ir-rikorrenti talbu l-likwidazzjoni ta` kumpens u danni.

Kienet sollevata t-tieni (2) eccezzjoni mill-Avukat tal-Istat. Fis-sostanza qed ikun eccepit illi l-Art. 41 tal-Konvenzjoni japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ukoll ghall-qrati ta` Malta. Qed jinghad ukoll li d-disposizzjoni mhijiex parti mil-ligijiet taghna.

<u>L-Art. 41 tal-Konvenzjoni</u> ighid hekk :-

> *"Jekk il-Qorti ssib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli taghha, u jekk il-ligi interna tal-Parti Gholja Kontraenti kkoncernata tippermetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti ghandha taghti s-soddisfazzjon xierqa lil-parti leza jekk ikun necessarju."*

Qeghda ssir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza **<u>Robert Galea vs Avukat Generali et</u>** (mhux appellata) fejn inghad hekk :

"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;

Illi b`zieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta` kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta` Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta` rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu"

Bhala fatt huwa minnu li l-Art. 41 tal-Konvenzjoni ma kienx traspost fil-ligi taghna. Il-Konvenzjoni u l-Protokolli taghha jaghmlu parti mil-ligi taghna safejn dawn gew inkorporati fil-Kap. 319. L-Art. 41 kien intiz sabiex jigi applikat mill-ECtHR, wara talba ghal dan l-iskop, fil-kazi fejn il-qrati tal-pajjizi firmatarji tal-Konvenzjoni ma jkunux taw kumpens ghall-vjolazzjoni accertata. Hemm l-ECtHR tkun tista` tintervjeni hi.

Dan premess, din il-qorti tghid illi huma bil-bosta fl-ghadd is-sentenzi li nghataw mill-Qorti Kostituzzjonali fejn kull meta kienet riskontrata vjolazzjoni tal-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 li r-rimedju li nghata ghall-vjolazzjoni kien l-ghoti ta` kumpens. Sar hekk ghaliex il-qorti kostituzzjonali ghandha diskrezzjoni wiesgha fejn jidhol ir-rimedju.

L-eccezzjoni qeghda tkun <u>respinta</u>. Ghalhekk sejra tghaddi l-<u>mertu</u> tar-raba` talba.

i) <u>Gurisprudenza</u>

Il-kumpens li jista` jinghata fi procediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti ghad-danni civili li jigu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : **<u>Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et</u>** deciza fis-17 ta` Dicembru 2010 ; **<u>Victor Gatt et vs Avukat Generali et</u>** deciza fil-5 ta` Lulju 2011 ; u **<u>Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et</u>** deciza fl-24 ta` Gunju 2016).

Fid-decizjoni ta` **<u>Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et</u>** deciza fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreciza illi r-"*rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa.*"

Dan premess, huma diversi l-konsiderazzjonijiet li l-Qorti ghandha tqis sabiex tistabilixxi l-*quantum* tal-kumpens.

Decizjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et** deciza fid-29 ta` April 2016.

Il-Qorti qalet hekk :-

"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f` certi kazijiet kellha taghti kumpens f` ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f` ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghand ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond."

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles,

konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158."

Meta jinghata kumpens fi procediment ta` din ix-xorta, ghandu jinghata konsiderazzjoni l-ghan li jkun immotiva l-mizura u cioe` l-interess pubbliku. Ghalhekk il-kumpens likwidat ghandu jkun anqas minn kumpens li jista` jinkiseb fis-suq hieles (ara : QK : **Carmen Cassar vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et** : 12 ta` Lulju 2011).

Issir referenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta` Jannar 2014 fil-kawza : **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** : fejn inghad :-

"25. F`materja ta` kumpens il-gurisprudenza patria kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja identifikat is-segwenti principji :

"The Court would reiterate that compensation terms under the relevant legislation may be material to the assessment whether the contested measure respects the requisite fair balance and, notably, whether it imposes a disproportionate balance on applicants. The taking of property without payment of an amount reasonably related to its value will normally constitute a disproportionate interference." [ECHR 31443/96 para.176 Bronoiswki v. Poland, decided 22 June 2004].

26. Fil-kawza Louis Apap Bologna v. Calcidon Ciantar et deciza 24 Frar 2012, din il-Qorti osservat hekk:

"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 skond il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropea fil-kazijiet ta` Edwards v Malta u Ghigo v Malta 17 Lulju 2008] ddecidiet li :

"Para.76. As the Court has already stated on may 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 (….Mellacher and Others v Austria para.45].”

27. Inoltre, "In the absence of a formal expropriation that is to say a transfer of ownership, the Court considers that it must look behind the appearances to investigate the realities of the situation complained of!.. Since the Convention is intended to guarantee rights that are practical and effective it has to be ascertained whether that situation amounted to a de facto expropriation [Sporrong & Lonnroth v. Sweden 18/12/1994; ara ukoll kawza Perit Duminku Mintoff, supra]".

28. Fil-kaz in dizamina, l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-kumpens dovut ex lege lill-intimati bis-sahha tal-artikolu precitat huwa wiehed irizorju meta komparat mal-valur tal-fond fis-suq. L-Avukat Generali jhossu aggravat bil-fatt li fid-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` tal-mizura relattivament ghall-kumpens dovut, l-ewwel Qorti ma kellhiex timxi fuq l-istima tal-valur tal-fond fl-ammont ta` mija, hamsa u tletin elf Euro (€135,000) moghti ex parte mill-Perit inkarigat mill-intimati, izda se mai kellha timxi fuq l-istima ta` disghin elf Euro (€90,000) tal-Perit inkarigat mir-rikorrenti, stante li l- Konvenzjoni "ma tikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt, aktar u aktar fil-kuntest ta` proprjeta` li qed isservi ghall-finijiet ta` social housing."

29. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li dan l-ilment tal-Avukat Generali huwa fondat. Inkwantu huwa konformi mal-principju, illum assodat kemm fil-gurisprudenza patrija kif ukoll f`dik tal-Qorti Ewropeja, li f`kaz ta` legislazzjoni li ghandha ghan socjali l-kumpens offrut jista` ma jkunx jekwivali ghall-valur tal-fond fis-suq.

30. Kif osservat il-Qorti Ewropeja fil-kaz Amato Gauci v. Malta, [Appl.47045/06, deciz 15 Dicembru 2009] :

"... [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 that reimbursement of the full market value [see James and Others, cited above, para.54

and Jahn and Others v Germany [GC] nos.46720/99, 72203/01 and 72552/01, para.94..]

31. Illi jirrizulta pacifiku li fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni sub-enfitewtika, fil-11 ta` Jannar 1960 ic-cens annwu kien gie stabbilit fl-ammont ta` £35, illum wiehed u tmenin Euro, tlieta u hamsin centezmi (€81.53), li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 jizdied ghal erba; mija, disgha u tmenin Euro u tmintax-il centezmi (€489.18)3. Inoltre, l-utilista, allura perpetwa tista` tifdi c-cens versu l-prezz ta` disat elef u tmien mitt Euro (€9,800) li minnu ghandu jitnaqqas il-capital gains tax ta` 12%.

32. Din il-Qorti tikkondividi l-hsieb tal-ewwel Qorti li l-ammont ta` cens dovut ex lege lill-intimati huwa baxx sal-punt li ma jistax jinghad li ghat-tfixkil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom huma nghataw kumpens adegwat, kemm ghax fiz-zminijiet tal-lum il-quantum tac-cens annwu dovut ex lege jitqies bhala wiehed baxx meta jigi relatat mal-valur tal-fond, kif ukoll tenut kont tal-konsiderazzjoni li lir-rikorrenti, okkupanti tal-fond b`titolu ta` uzufrutt biss, qed tinghatalha dritt gdid li tibqa` tokkupa l-fond b`titolu ta` enfitewsi perpetwa, bil-possibilita` tarripreza tal-pussess fiziku tal-fond da parti tas-sidien tkun wahda remota hafna. Huwa principalment dan il-fattur li, fil-fehema ta` din il-Qorti, jitfa` `a disproportionate and excessive burden` fuq is-siden.

33. Kif gja` osservat minn din il-Qorti fil-kawza Josephine Bugeja v. Avukat Generali, deciza 7 Dicembru 2009, ghad-determinazzjoni tal-fattur tal-proporzjonalita` ghandu jittiehed kont tal-effetti legali u prattici li l-applikazzjoni tal-artikolu ser iggib mieghu. Dan l-ezami ghandu jsir mhux in vacuo, izda skont il-fattispecje tal-kaz. "Huwa l-ezercizju ta` dak id-dritt fil-prattika u b`mod konkret, u mhux l-ezistenza tieghu fl-astratt, li jista` bhal fil-kaz in ezami, talvolta jammonta ghal-lezjoni ta` dritt fondamentali" [para.45]. Jigi ribadit li l-Qorti ghandha thares lejn l-effett prattiku tas-sitwazzjoni, peress li, kif sostnut mill-Qorti Ewropeja, il-konvenzjoni tiggarantixxi drittijiet li huma "practical and effective" biex jigi stabbilit jekk is-sitwazzjoni fil-fatt tammontax ghal esproprijazzjoni de facto."

Fis-sentenza ta` din il-qorti diversament presjeduta tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawza : **Robert Galea vs Avukat Generali et** : op. cit. inghad hekk :-

"Illi ghal dak li jirrigwarda t-talba tal-kumpens il-Qorti tqis li din it-talba hija l-effett naturali tas-sejbien tal-ksur tal-jedd invokat. Huwa mizmum li, ladarba Qorti ssib li r-rikorrent garrab ksur tal-jedd tieghu kif imhares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ma huwiex bizzejjed li tieqaf b`semplici dikjarazzjoni bhal dik. Ghalkemm ir-rimedju xieraq mhuwiex lanqas u tabilfors il-kundanna ta` hlas ta` kumpens bhallikieku l-haga li dwarha sehh il-ksur kienet inbieghet, xi ghamla ta` kumpens huwa misthoqq u doveruz. Hawn ukoll, il-Qorti qieghda zzomm quddiem ghajnejha li l-ksur imgarrab mir-rikorrent jikkonsisti f`indhil dwar u mhux f`tehid tal-gid tieghu;

Illi b`zieda ma` dan, ir-rikorrent jitlob ukoll il-hlas tad-danni "ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja";

Illi l-Qorti tibda biex tghid li l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fondamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni mgarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieh fuq l-ghoti ta` kumpens taht l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni taghmel mil-ligijiet ta` Malta safejn id-dispozizzjonijiet taghha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta` Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispozizzjonijiet ta` dak l-artikolu jghoddu ghall-Qorti ta` Strasbourg u mhux ghall-qrati domestici tal-Pajjizi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa (Ara Kost. 30.9.2016 fil-kawza fl-ismijiet Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Generali et);

Illi b`daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-ghoti ta` rimedju mhumiex sejrin jintlaqghu. Jekk ma jistghux jintlaqghu talbiet ghal-likwidazzjoni ta` kumpens u danni bis-sahha tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista` u sejjer jinghata rimedju taht il-kriterji tal-ghoti ta` rimedju bhal dan minn din il-Qorti fis-setghat u kompetenza attwali taghha (Kost. 17.12.2010 fil-kawza fl-ismijiet Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et). Ghalhekk, il-Qorti tasal ghall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet tieghu ma jisthoqqlux jintlaqa`, imma sejjer jinghata kumpens taht it-tieni talba tieghu;

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista` taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita` mitlufa (Kost. 22.2.2013 fil-kawza fl-ismijiet Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et). Biex tasal ghal dan, il-Qorti jehtigilha tqis ghadd ta` fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun garrab is-sid, l-ghan socjali mahsub mil-ligi, il-grad ta` sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dhul attwali li qieghed jircievi r-rikorrent mad-dhul li jista` jinkiseb fis-suq hieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista` tipprova li garrbet u wkoll l-effetti tal-ordni li l-Qorti tista` taghti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa` jistrieh aktar fuq it-thaddim tal-ligi attakkata. Minn kif wiehed jista` jara, dawn il-kriterji huma firxa shiha li trid titqies f`kull kaz ghalih u jiddependu hafna mic-cirkostanzi partikolari ta` kull kaz;

Illi dwar il-kumpens dovut lir-rikorrent, madankollu, tqum konsiderazzjoni ohra. Ghalkemm ir-rikorrent harrek ukoll lill-intimati Ganado, izda dan ma jfissirx li huma l-istess intimati Ganado li jridu jhallsu lir-rikorrent il-kumpens li sejjer jinghata jew li jaghmlu tajjeb ghal ghazla li kienet taghtihom il-ligi. Kumpens bhal dak ghandu jbatih biss l-Istat minhabba li l-ksur li qed igarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-ligi li ddahhlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b`ligi li tathom jeddijiet godda li ma kellhomx fiz-zmien meta nghatat il-koncessjoni enfitewtika, izda ma ghamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b`mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jaghmlu tajjeb huma wkoll ghall-hlas tal-kumpens lir-rikorrent minhabba s-sejbien ta` ksur tal-jedd fondamentali tieghu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda ligi li jaghmilha l-Istat u mhux ic-cittadin li, min-naha tieghu, ghandu jedd jinqeda biha fil-parametri taghha u safejn din ma titqiesx li qieghda tikser il-jedd fondamentali tas-sid;

Illi kif inhu mizmum u mghallem "fil-kaz ta` ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. 24.2.2012 fil-kawza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et; u Kost. 6.2.2015 fil-kawza fl-ismijiet Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali et);

Illi meta wiehed iqis ic-cirkostanzi kollha li johorgu mill-provi mressqa u jhaddem dwarhom ir-regoli li dawn il-qrati minn

zmien ghal zmien inqdew bihom f`kazijiet li jixxiebhu (Kost. 29.4.2016 fil-kawza fl-ismijiet Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et), il-Qorti ssib li jkun xieraq li jithallas kumpens lir-rikorrent fis-somma ta` sebat elf euro (€ 7,000). Din is-somma qieghda tqis ukoll iz-zmien li r-rikorrent ha biex ressaq l-ilment tieghu quddiem il-Qorti (Ara Kost 25.5.2012 fil-kawza fl-ismijiet Josephine Mary Vella vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et)."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament ippreseduta moghtija fit-30 ta` Jannar 2018 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et</u>** (u konfermata b`sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta` Dicembru 2018) inghad hekk :-

Illi fil-kaz odjern il-Qorti taqbel li dikjarazzjoni ta` ksur mhijiex sodisfacenti in vista tal-fatt li skont ir-rapport peritali, l-esponenti ghamlu telf pekunjarju konsiderevoli u ser ikomplu jaghmlu telf bl-applikazzjoni tal-ligi sakemm il-fond jintradd lura. Ghaldaqstant taqbel mar-rikorrenti li dikjarazzjoni ta` ksur mhijiex idonea sabiex terga` issir reintegrazzjoni tal-proporzjonalita` u tpoggi lir-rikorrenti fl-istatus quo ante ;

…

Ghal dak li jirrigwarda kumpens bhala rimedju ghad-danni non-pekunjarji ghas-sejbien ta` lezjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti kawza tal-applikazzjoni f`dan il-kaz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ir-rikorrenti ghandhom jedd ghalih meta tqis li ilhom mis-sena 1985 (izjed minn tletin sena) ma jiehdu kumpens gust ghall-fond taghom, u dan minkejja l-liberalizzazzjoni tas-suq fis-sena 1995 u li l-iskop legittimu sfuma mat-trapass taz-zmien. Tali jedd ghandu jigi kkalkulat mid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni subenfitewtika, cioe`, mis-sena 1985.

*Skont il-prospett tal-perit Tekniku il-rendita` mill-valur lokatizju fuq is-suq kellu jammonta ghal €93,217 ghas-snin 1985 sa 2016. Il-kera attwalment imhallsa kienet tammonta ghall-€16,765.50 (Tabella 4.0) (17%) Madanakollu hu assodat li r-rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid. (Ara ad ez. ECtHR Kaz **<u>Ghigo vs. Malta</u>** 17 ta` Lulju 2008, #18; Kaz **<u>Edwards vs. Malta</u>**, 17 ta` Lulju 2008; #21; u l-*

*QK fil-kaz **Borg vs Mifsud** sucitata) Specjalment meta bhal fil-kaz odjern, il-proprjeta` ma ittiehditx mill-Istat imma ghandha eventwalment tigi liberata favur is-sid minhabba r-rimedju li ser taghti din il-Qorti apparti l-kumpens.*

*Il-Qorti Kostituzzjonali f`**Borg vs Mifsud** citat supra, wara li qieset li:*

"l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta` dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fondamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "… tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta` Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom" u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

Ikkonsidrat li

"Din id-diskrepanza ta` 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni."

Izda dik il-Qorti kkonsidrat ukoll il-fattur li r-rikorrenti damu milli jipprevalu ruhhom mir-rimedju kostituzzjonali kif ukoll kkonsidrat ir-rimedju li kien ser jinghata b`dak il-gudizzju, li permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1997 biex jibqghu jokkupaw il-fond de quo. Din il-Qorti ma taqbilx li ghandu jkun hemm tnaqqis dwar id-dewmien. (Dwar id-dewmien vide contra s-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz fl-ismijiet "Apap Bologna vs Malta" deciza r fit-30 ta` Novembru 2016 fejn irrimarkat:-

"46. The Court also takes issue with the fact that in line with domestic case-law, such compensation awards are reduced on the grounds that the applicants have instituted constitutional redress proceedings several years after they started suffering the violation complained of. In this connection, the Court notes, first and foremost, that domestic law does not impose a time-limit for the institution of constitutional redress proceedings. The legislator leaves the choice of timing to the applicant. Moreover, in circumstances such as those of the present case, the violation complained of is a continuing one. The Court thus finds that such reasoning

is questionable in the light of the circumstances of the case and the domestic legal framework, which appears to give great latitude to individuals seeking redress for human rights violations.")

Ghaldaqstant wara li qieset bir-reqqa l-provi u s-sottomissjonijiet kollha, din il-Qorti qed tillikwida l-kumpens fl-ammont ta` hmistax-il elf ewro (€15,000) tenut kont il-valur tal-proprjeta` bhala liberu u vakanti (€145,000) u li l-izbilanc bejn il-kera imhallsa u l-valur lokatizju qed ikompli jizdied kull ma jghaddi z-zmien anke bl-applikazzjoni tal-emendi tal-2010. Dan il-kumpens ghandu jithallas mill-Intimat Avukat Generali flimkien mal-imghaxijiet bir-rata ta` hamsa fil-mija (5%) sad data tal-pagament effettiv."

(ara wkoll : 2 ta` Marzu 2018 : QK : **<u>Thomas Cauchi et vs Avukat Generali et</u>**)

Fid-decizjoni **<u>Cassar v. Malta</u>** tat-30 ta` Jannar 2018 (App. 50570/13) l-ECtHR qalet hekk :-

A. <u>Damage</u>

84. The applicants claimed 1,260,996 euros (EUR) in respect of pecuniary damage. That sum reflected (i) the rent due to them from 1998 to 2015 amounting to EUR 730,330 calculated on the basis of the valuation of an estate agent at EUR 3,500 per month, (EUR 42,000 annually) in 2015, projected backwards to the year 1998 based on two indices for property prices published by the Central Bank of Malta – by means of example, such projections show the rents for the respective years as follows: EUR 6,857 annually in 1988, EUR 18,476 in 1998 and EUR 41,649 in 2008; (ii) EUR 502,006 in simple interest at 8% (capped so as not to exceed the rent of a particular year); and (iii) EUR 28,660 (supported by an architect`s report) in repairs needed to the property since the tenant had failed to take adequate care of the property. In this connection the applicants noted that as things stand, they will remain suffering the effects of the violation even after the Court judgment, for an unspecified amount of years to come. In this light they also considered that their claim of EUR 54,000 in respect of non-pecuniary damage already suffered, representing EUR 2,000 annually since 1988, should be upheld in full.

85. The Government submitted that if a violation were to be found a declaration to that effect would suffice. In any event, they considered that the valuations were exorbitant, speculative and not based on an architect`s report. They noted that the property had been purchased in 1988 at EUR 25,600 it had therefore hardly been imaginable that it could now have a rental value of EUR 42,000 annually. Indeed if it had to be divided over the years, their claim in rent amounted to around EUR 27,000 annually which would surely not reflect the rental value in the eighties and nineties. They further considered that since the applicants had accepted rent until 2008, their claim should only refer to the subsequent years. Moreover, the tenant had deposited rent for the period between 2009-15 amounting to EUR 2,796 which had to be deducted from the award of compensation. As to interest the Government noted that under domestic law, interest was due only on amount liquidated, which was not the case here. Moreover a rate of 8% was far beyond any commercial rate of interest currently available in the banking sector in respect of deposits. As to the structural works the Government considered this clam unproven and hypothetical. Lastly, the Government considered that an award under this head should not exceed EUR 10,000, which would be EUR 2,123.66 annually over six years, and an award for pecuniary damage should not exceed EUR 4,000.

86. The Court notes that the applicants are entitled to compensation in respect of the loss of control, use, and enjoyment of their property from around 2000 to date. The Court notes on the one hand that the rent suggested by the Government is not based on any valuation or other criteria, and appears to be a simple division of an aleatory sum they proposed. On the other hand, while the applicant`s valuation is based on an estate agent, and was not accompanied by an architect`s report, the domestic court found that EUR 3,000 as opposed to the EUR 3,500 alleged by the applicants appeared reasonable. However, the Court also notes that the comparators used by the estate agent refer to renovated buildings with high quality finishing and furnishing. While no information has been submitted as to the quality of the interior of the applicants` property the Court observes that the applicants claim that their property needs repairs as it has not been well taken care of (see paragraph 84 above). Thus, the latter cannot be considered to be in the same condition and at the same rental value as the former.

Therefore, the Court considers that the valuation submitted by the applicants is on the high side, but may nonetheless provide a relevant indication and workable basis.

*87. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It further notes that from 2008 onwards, the Court found the legitimacy of the aim pursued highly questionable (see paragraph 53 above) and thus does not justify a reduction compared with the free market rental value (compare, **Zammit and Attard Cassar**, § 75; and **Amato Gauci**, § 77, both cited above). It further takes note of the sums already received by the applicants and those, following 2008, which were deposited in court and therefore remain retrievable, which are being deducted from the award.*

88. In the present case the Court must, however, also take note of the fact that the applicants bought the property when it was already subject to such restrictions, and therefore it considers that the purchase price at the time reflected such restrictions. While the applicants consider that the Government`s claim to that effect was unsubstantiated (see paragraphs 37 and 38 above), the Court notes that according to the evaluations submitted by the applicants, the property in 1988, date when they purchased it, had a rental market value of EUR 6,857 annually. The Court observes that such a sum in rent would not be appropriate for a property purchased in the same year at EUR 25,600, if that were its real sale value. In consequence it must be accepted that the limitations on the property affected the purchase price.

*89. The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, **Kingsley v. the United Kingdom** [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see **Runkee and White v. the United Kingdom**, nos. 42949/98 and 53134/99, § 52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of*

*interest (see, for example, **Akkuş v. Turkey,** 9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35; **Romanchenko v. Ukraine**, no. 5596/03, 22 November 2005, § 30, unpublished; and **Prodan v. Moldova**, no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent, and the Government`s objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see **Amato Gauci**, cited above, § 78, and **Ghigo v. Malta** (just satisfaction), no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see **Anthony Aquilina**, cited above, § 72, in fine).*

90. Lastly, it is not for the Court to award the claim concerning renovation work which was not entered into by this Court.

91. The Court, thus, awards the applicants the sum of EUR 170,000 jointly.

92. The Court further considers that the applicants must have sustained feelings of anxiety and stress, having regard to the nature of the breach. It therefore awards EUR 3,000 jointly in respect of non-pecuniary damage.

Fuq l-istess binarju kienet id-decizjoni fil-kaz ta` **Portanier v. Malta** tas-27 ta` Novembru 2019 (App. 55747/16) fejn inghad hekk :

"55. The Court notes that it has repeatedly found that the sums awarded in compensation by the Constitutional Court do not constitute adequate redress. The Court makes reference to its considerations in paragraphs 24 and 25 above. The Court considers that, just like an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention, an award for pecuniary damage made by a domestic court must be intended to put the applicant, as far as possible, in the position he would have enjoyed had the breach not occurred. It transpires from the information and cases brought before the Court that this is often not the case. Such pecuniary awards are also often not accompanied by an adequate award of non-pecuniary damage and/or an order for the payment of the relevant costs (ibid. § 90 and Grech and Others, cited above, § 62). No domestic case-law dispelling such conclusions has been brought to the Court`s attention in the present case.

56. In the light of the above considerations relating to the relevant time, the Court concludes that although constitutional redress proceedings are an effective remedy in theory, they were not so in practice, in cases such as the present one. In consequence, they cannot be considered an effective remedy for the purposes of Article 13 in conjunction with Article 1 of Protocol No. 1 concerning arguable complaints in respect of the rent laws in place, which, though lawful and pursuing legitimate objectives, impose an excessive individual burden on applicants.

...

62. The Court must proceed to determine the compensation the applicant is entitled to in respect of the loss of control, use and enjoyment of the property which he has suffered for the period December 2008 to September 2017, when the violation came to an end.

63. The Court notes that the annual rental value of the property estimated on the basis of its sale value according to the court-appointed architect was EUR 5,600. Nevertheless the domestic court considered its value to be more likely EUR 3,000 to 4,000 (see paragraph 14 above). The latter appears to be in line with the Government`s architect`s valuation which also reflects similar figures. With that in mind, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted.

64. 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 he 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., § 20).

65. The Court thus awards the applicant EUR 8,000.

Issir referenza wkoll ghall-gurisprudenza mill-aktar ricenti, senjatament id-decizjoni tal-ECtHR fil-kaz ta` **Marshall and Others v. Malta** tal-11 ta` Gunju 2020 fejn inghad :-

"94. The Court must proceed to determine the compensation the applicants are entitled to in respect of the loss of control, use and enjoyment of the property which they have suffered. However, the Court notes that the only valuation submitted by the court-appointed architect referred to 2014. The rental value of the premises was clearly not the same in the preceding decades. In consequence the Court is unable to identify in which year the disproportionality arose. For the same reasons the Court considers that it has no objective basis on which to determine the pecuniary damage for the years preceding 2014.

95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might

be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75).

96. Furthermore, the sums already received by the applicants for the relevant period must be deducted.

97. 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 he 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 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.

98. The Court thus awards the applicants, jointly, EUR 500,000. As requested, the amount awarded is to be paid directly into the bank account designated by the applicants` representatives.

99. Bearing in mind the Constitutional Court`s award of EUR 25,000, which remains payable to the applicants, the Court need not award a further sum in non-pecuniary damage, it therefore rejects such claim."

ii) <u>Likwidazzjoni</u>

Il-proceduri odjerni min-natura taghhom huma diretti sabiex jindirizzaw lezjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni kemm tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni.

Ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita (bl-applikazzjoni tal-Art. 5 tal-Kap. 158) u l-valur lokatizju li l-fond igib fis-suq hieles hija il-fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi ohra li l-qorti ghandha tqis meta tigi ghal-likwidazzjoni tal-kumpens ghal-lezjoni subita.

Kien rilevat aktar kmieni li d-danni li jigu likwidati fi procediment kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex danni civili li jigu likwidati f`kawzi kondotti fi procedimenti ordinarji ghaliex huma danni li jigu likwidati minhabba vjolazzjoni accertata tal-jeddijiet fondamentali tal-persuna. Propju ghalhekk meta fi procediment tax-xorta bhal dak tal-lum il-qorti tigi biex taghmel il-likwidazzjoni ghandha tqis fatturi li ghandhom rilevanza u li jincidu fuq il-komputazzjoni tal-quantum tal-kumpens.

Dwar quantum ta` kumpens, kemm ghar-rigward tad-danni pekunjarji, kif ukoll ghar-rigward tad-danni morali, il-qorti tosserva li ma hemmx uniformita` ghaliex il-qrati taghna kienu kawti sabiex iqisu kull kaz fuq il-fattispeci partikolari tieghu.

a) <u>Danni pekunjarji</u>

- **<u>Osservazzjoni generali</u>**

Fejn si tratta ta` danni <u>pekunjarji</u> din il-Qorti hija tal-fehma illi, tenut kont tal-likwidazzjonijiet li qeghdin isiru mill-ECtHR f`kazi fejn tirrizulta vjolazzjoni tal-Art. 1 Prot. 1 tal-Konvenzjoni li fihom Malta tkun l-intimata, fl-ahjar interess tal-gustizzja, il-qrati taghna ghandhom ifasslu <u>linji gwida</u> ghall-fini ta` likwidazzjoni, bla ma jiddipartixxu mill-principju li kull kaz ghandu jkun gudikat fuq il-fatti u cirkostanzi partikolari tieghu.

Il-Qorti sejra tghid fil-fehma taghha x`ghandhom ikunu l-linji gwida <u>u</u> kif ghandhom jigu applikati ghall-kaz prezenti.

- **<u>Il-massimu</u>**

Il-kostatazzjonijiet, l-osservazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li kienet mahtura fil-kaz odjern jikkostitwixxu **<u>prova ta` fatt</u>**.

Diga` inghad illi l-lanjanza tar-rikorrenti tkopri z-zmien ta` bejn id-<u>19 ta` Mejju 1996 u l-31 ta` Dicembru 2018</u>.

Abbazi tal-prova ta` fatt kostitwita mill-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li l-qorti ghamlet taghha, jirrizulta li l-valur lokatizju tal-fond fiz-zmien in kwistjoni kien dan :-

- Fis-snin 1996 sal-2000 : € 1538 fis-sena
- Fis-snin 2001 sal-2005 : € 1818 fis-sena
- Fis-snin 2006 sal-2010 : € 2098 fis-sena
- Fis-snin 2011 sal-2015 : € 3120 fis-sena
- Fl-2016 u fl-2017 : € 4800 fis-sena
- Fl-2018 : € 6000

Skont il-valutazzjoni teknika, **<u>mhux kontradetta</u>**, ghaz-zmien in kwistjoni, il-valur lokatizju tal-fond kellu jrendi lir-rikorrenti l-ammont komplessiv ta` **<u>€ 57,869</u>** u cioe` :-

- 1996 : € 897 +
- 1997 : € 1548
- 1998 : € 1538
- 1999 : € 1538
- 2000 : € 1538
- 2001 : € 1818
- 2002 : € 1818
- 2003 : € 1818
- 2004 : € 1818
- 2005 : € 1818
- 2006 : € 2098
- 2007 : € 2098
- 2008 : € 2098
- 2009 : € 2098
- 2010 : € 2098
- 2011 : € 3120
- 2012 : € 3120
- 2013 : € 3120
- 2014 : € 3120
- 2015 : € 3120
- 2016 : € 4800
- 2017 : € 4800

- 2018 : € 6000

Il-figura ta` <u>€57,869</u> tikkostitwixxi <u>l-massimu</u> tad-danni pekunjarji.

Dan l-ammont ghandu pero` jkun aggjustat skont il-linji gwida li sejra taghti.

- **<u>Linji gwida</u>**

i. <u>Ghandha titnaqqas il-kera li kienet mhallsa u accettata fiz-zmien in kwistjoni</u>

Jirrizulta ppruvat li wara li ghalaq il-kuntratt tal-kera fl-1996, l-intimata Spiteri baqghet fil-post u hallset il-kera bi ftehim bil-fomm li sar mar-rikorrenti. Il-kera baqghet tithallas u tkun accettata mir-rikorrenti sal-2015 meta talbu zieda fil-kera li l-intimata Spiteri irrifjutat li thallas. Minn hemm bdiet tiddepozita l-kera fil-qorti.

Abbazi tax-xiehda tar-rikorrent John Edward Vassallo, fiz-zmien li kien ghaddej il-kuntratt originali tal-kera tal-14 ta` Mejju 1993 sa Lulju 2009, l-intimata Spiteri hallset kera ta` Lm 45 (€104.82) kull xahar. Dan ifisser li fiz-zmien ta` bejn id-19 ta` Mejju 1996 sa Lulju 2009 l-intimata Spiteri hallset €104.82 kera kull xahar. Minn Lulju 2009 meta saret ir-revizjoni tal-kera skont l-emendi tal-2009 bdiet thallas €140 kull xahar. Dan kien l-istat ta` fatt sa Ottubru 2015 ghaliex in segwitu l-kera bdiet tigi depozitata l-qorti mill-intimata Spiteri wara li r-rikorrent talbu zieda fil-kera. Il-kirja li kienu depozitati mhux se jigu kalkolati ghall-fini tal-accertament li qeghda taghmel din il-qorti peress li r-rikorrenti ma hadux kera f`idejhom.

B`hekk il-konteggi huma dawn :-

- 1996 : € 733.74
- 1997 : € 1257.86
- 1998 : € 1257.86
- 1999 : € 1257.86
- 2000 : € 1257.86
- 2001 : € 1257.86

- 2002 : € 1257.86
- 2003 : € 1257.86
- 2004 : € 1257.86
- 2005 : € 1257.86
- 2006 : € 1257.86
- 2007 : € 1257.86
- 2008 : € 1257.86
- 2009 : € 628.93
- 2009 : € 840
- 2010 : € 1680
- 2011 : € 1680
- 2012 : € 1680
- 2013 : € 1680
- 2014 : € 1680
- 2015 : € 1260

TOTAL : €26,956.99 (arrotondata ghal **€26,957**)

Il-figura massima ta` €57,869 ghandha tonqos b`€26,957 sabiex tinzel ghal €30,912.

ii. L-interess generali

Aktar kmieni, il-qorti qieset ir-ragunijiet li wasslu lill-Istat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` residenzjali bl-intervent legislattiv kostitwit mill-Att XXIII tal-1979. Meta saru dakinhar l-emendi ghall-Kap. 158 fl-1979, l-iskop mhux biss kien legittimu.

Dan il-fatt ghandu jwassal ghal tnaqqis ulterjuri ta` **35%** mill-ammont ta` €30,912.

B`hekk il-figura ghandha tinzel ghal **€20,093**.

iii. Inerzja tal-Istat

Matul is-snin kien hemm inerzja u riluttanza min-naha tal-Istat li jintervjeni b`mod deciziv b`legislazzjoni aggjornata ghar-realtajiet socjo-ekonomici tal-pajjiz, nonostante li kemm il-qrati kostituzzjonali Maltin kif wkoll l-ECtHR kienu qeghdin jaghmluha cara lill-Istat bid-decizjonijiet taghhom illi l-izbilanc u l-isproporzjon kontra s-sidien ta`

fondi residenzjali bl-applikazzjoni tad-disposizzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kien qieghed ikun lesiv ghall-jeddijiet fondamentali taghhom u ma setax ikompli jitwarrab fil-genb bla ma jkun indirizzat b`mod effettiv b`interventi legislattivi godda.

Din hija l-qofol tal-lezjoni subita mir-rikorrenti. Ghalhekk haqqhom danni pekunjarji <u>kif ukoll</u> danni mhux pekunjarji.

iv. <u>Passivita` tar-rikorrenti</u>

Il-Qorti jidhrilha li ghandu jkun hemm **<u>tnaqqis ulterjuri ta` 35%</u>** minhabba l-komportament kjarament passiv tar-rikorrenti.

Kienet ghazla taghhom li wara s-17 ta` Mejju 1996 accettaw li l-kirja tibqa` tiggedded bil-kera kif kienet fit-tliet snin tal-kuntratt originali. Wara li hadu zieda fil-kera bl-emendi tal-2009, talbu zieda ulterjuri fl-2015 li l-inkwilina ma accettatx illi thallas. Imbaghad hallew erba` snin ohra sakemm ipprezentaw l-azzjoni odjerna. Ghal din il-Qorti, l-imgieba tar-rikorrenti ma kenitx kwistjoni ta` kawtela izda pjuttost attitudini ta` *wait and see* skont dak li qed jigi deciz mill-qrati. Ir-rikorrenti m`ghandhomx jigu "premjati" talli baqghu passivi. Il-figura ghalhekk ghandha terga` tinzel u ssir **<u>€13,060</u>**.

v. <u>Il-fond</u>

Il-qorti rat ir-relazzjoni.

Qieset b`reqqa dak li xehed il-perit tekniku ghal domandi li saru in eskussjoni.

Rat ukoll ir-ritratti li kienu prezentati mill-perit tekniku.

Tqis illi ghalkemm il-fond huwa sovrapost ghall-beni ta` terzi, l-arja tappartjeni lill-fond billi fejn illum huwa mibni fid-data tal-akkwist mill-antekawza tar-rikorrenti kienet gjardina.

v. <u>Ir-ripreza tal-fond</u>

Bhala fatt, ir-rikorrenti hadu lura l-fond minghand l-inkwilina fil-mori tal-kawza.

Fil-kaz odjern dan il-fatt m`ghandux ikun fattur sabiex id-danni pekunjarji jkomplu jonqsu ghar-raguni li huwa ferm probabbli li l-inkwilina tat lura c-cwievet minhabba l-kawza li kienet istitwita kontra taghha mir-rikorrenti fil-Bord li Jirregola l-Kera mhux minhabba din il-kawza. Il-Bord kien se jirregola x`ghandha tkun il-kera skont il-legislazzjoni tal-2018. Inoltre fil-kawza odjerna r-rikorrenti ma ressqu ebda talba ghall-izgumbrament tal-inkwilina bhala rimedju ghall-vjolazzjoni li garrbu.

vi. <u>Riassunt</u>

Id-danni pekunjarji li meta konteggjati jgibu l-ammont ta` €13,060 qeghdin jigu likwidati fl-ammont arrotondat ta` **<u>€13,100</u>**.

b) <u>Danni mhux pekunjarji</u>

Il-vjolazzjoni li garrbu r-rikorrenti ma kenitx dovuta ghall-fatt li sar l-Att XXIII tal-1979 fiz-zmien meta kien promulgat izda bil-fatt li l-Istat li diga` kien qieghed jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` bl-Att XXIII tal-1979 halla l-qaghda legislattiva stagnata ghal ghadd konsiderevoli ta` snin ghad li l-hajja socio-ekonomika tal-pajjiz kienet avvanzat b`mod u manjiera li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet li dahlu fil-Kap. 158 bl-Att XXIII tal-1979 kienu qeghdin materjalment johloq zbilanc u sproporzjon kontra s-sidien.

Il-Qorti qeghda tillikwida l-ammont ta` <u>€5,000</u> bhala danni morali favur ir-rikorrenti.

5. <u>Il-hames talba</u>

Il-kumpens totali ta` €18,100 li qed jigi likwidat ghandu jithallas <u>biss</u> mill-Avukat tal-Istat.

L-intimata Spiteri m`ghandha thallas ebda kumpens jew danni lir-rikorrenti ghaliex jirrizulta li ottemprat ruhha mal-ligijiet vigenti. M`ghamlet xejn kontra dik il-ligi.

Ghalhekk lanqas m`ghandha thallas spejjez gudizzjarji.

It-tieni (2), il-hames (5) u d-disa` (9) eccezzjonijiet tal-intimata Spiteri qeghdin ikunu <u>milqugha</u>.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta` natura preliminari li ressqu l-intimati.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tmien (8) eccezzjoni tal-intimata Spiteri.

Tilqa` l-eccezzjonijiet numru tnejn (2) u hamsa (5) tal-intimata Spiteri.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu.

Tiddikjara li ma hemmx aktar lok illi tippronunzja ruhha dwar l-ewwel (i) talba, u ghalhekk qeghda tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess talba, billi fil-mori tal-kawza, senjatament fil-15 ta` Frar 2020, ir-rikorrenti hadu lura

minghand l-intimata Spiteri l-pussess tal-fond 21, Pol-Y-Mel, Flat 2, Triq Alessandru, Birzebbuga.

Tilqa` t-tieni (ii) u t-tielet (iii) talbiet.

Riferibbilment ghar-raba`(iv) talba, tillikwida favur ir-rikorrenti s-somma globali ta` tmintax-il elf u mitt ewro (€18,100) in kwantu ghal tlettax-il elf u mitt ewro (€13,100) bhala danni pekunjarji u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) bhala danni mhux pekunjarji, ghall-vjolazzjoni li garrbu ghall-jeddijiet fondamentali taghhom hekk kif dawn huma mharsa bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta u bl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Riferibbilment ghall-hames (v) talba, tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrent is-somma hekk likwidata, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Art. 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur