QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 137/2019 MH

Illum, 11 ta’ Novembru 2020

Dottor Martin Zammit (K.I. 433654M)

vs

Avukat Ġenerali u Joseph (K.I. 899646M), Carmelo (K.I. 609549M) u Mario (K.I. 347752M) aħwa Dingli għan-nom tad-ditta Firm Reno Dingli

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrent tat-2 t’Awissu 2019** li permezz tiegħu ġie premess:

“i. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond ossia 27, Sir Luigi Preziosi Square, Floriana, liema fond għandu bieb li jagħti aċċess għall-Flat Nru. 1 f’blokk ta’apartamenti 28 f’Sir Luigi Preziosi Square, liema bieb jagħti aċċess

għall-Flat Nru. 1 filwaqt li il-fond mikri huwa aċċessibli minn bieb separat u distint mill-bieb tal-apartamenti u li ilu mikri lill-intimati aħwa Dingli u lill-antekawza tagħhom bil-kera ta' €83.71c fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem kull 30 ta' Ġunju u 31 ta' Diċembru ta' kull sena u dan għal għexieren ta' snin li minn dan il-fond hawn fuq imsemmi l-aħwa Dingli jiġġestixxu n-negozju tagħhom bl-isem Firm Reno Dingli.

ii. Illi r-rikorrenti Martin Zammit akkwista il-fond in kwistjoni minn għand missieru Joseph Zammit li miet fi 2 ta' Awissu 2005, skont Dokument A u mingħand ommu Margaret Zammit u dan b'titolu ta' prelegat skont testament unica charta tagħhom tas-27 ta' Novembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument B.

iii. Illi l-wirt tal-missier r-rikorrenti ossia Joseph Zammit kien dikjarat b'kuntratt causa mortis tal-1 ta' Frar 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument C.

iv. Illi permezz ta' kuntratt ieħor tas-27 ta' Ottubru 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument D, l-aħwa l-oħra Zammit ossia Elizabeth Formosa u Corinne Magro flimkien ma' omm ir-rikorrenti Margaret Zammit nee Attard imittew fil-pussess tal-legat lir-rikorrenti Martin Zammit ossia il-fond 27 internament immarkat bin-numru 1, Pjazza Sir Luigi Preziosi, Floriana.

v. Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimati aħwa Dingli u l-antekawza minnhom għal dawn l-aħħar sebgħin (70) sena fejn oriġinarjament il-kera tal-fond in kwistjoni kienet ta' €37.50c fis-sena.

vi. Illi l-unika awment illi sar fil-kera kien a tenur tal-Att X tal-2009 pero' dan kien tant tenwu illi ma kellu jaqsam xejn u m'għandu x'jaqsam xejn mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq tant li ġie krejat żbilanċ serju bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin.

vii. Illi l-kera li l-intimati aħwa Dingli qed jhallsu huwa dak il-minimum stabbilit mill-liġi meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

viii. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

ix. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

x. Illi r-rikorrenti m'għandux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huwa ma jistax iżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

xi. Illi għaldaqstant huwa qed jirrifjuta li jaċċetta l-kera mingħand l-intimati Dingli u qed jipproċedi b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jikseb r-rimedji kollha li huwa intitolat għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament tal-aħwa Dingli li qed jiġġistixxu n-negozju tagħhom li jgib l-isem Firm Reno Dingli mill-fond de quo.

xii. Illi dan kollu diġa' ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

xiii. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

xiv. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata lill-aħwa Dingli u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and

Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xv. Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandu jirċievi b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni imma wkoll jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xvi. Illi r-rikorrenti jagħmel referenza għas-sentenza 'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Ġenerali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ' fejn il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza oħra simili mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet 'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club', il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominat mill-Qorti).

xvii. Illi inoltre, skond sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali, Appell Nru. 47/2017/1 fl-ismijiet 'Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et' l-imsemmija Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fir-relazzjoni bejn r-rikorrent Apap Bologna bħala sid il-kera u l-intimati Flores bħala inkwilini, u għalhekk l-intimati Flores ma jistgħux jibqgħu jinqdew b'dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi bħala bażi legali għall- okkupazzjoni tagħhom kontra r-rikorrent Apap Bologna.

xviii. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo kawża tal-leżjoni li qed jsofri u ilu jsofri għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

GĦALDAQSTANT ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Martin Zammit kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 27 Pjazza Sir Luigi Preziosi, Floriana bi bieb ieħor fi blokk apartamenti 28, Pjazza Sir Luigi Preziosi Floriana proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati aħwa Dingli, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.

III. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 27, Pjazza Sir Luigi Preziosi, Floriana b'aċċess minn bieb ieħor fi blokk ta apartamenti 28, Pjazza Sir Luigi Preziosi, Floriana, a favur l-intimati aħwa Dingli, u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huwa intitolat jirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fond.

IV. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-aħwa Dingli mill-fond 27, Pjazza Sir Luigi Preziosi, Floriana b'aċċess minn bieb ieħor f'28 Pjazza Sir Luigi Preziosi, Floriana oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġi rrintegrat fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejġu.

V. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

VI. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

VII. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Lulju 2019 li kopja legali tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument E' u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta ta' l-intimat Avukat Ġenerali tal-4 ta' Settembru 2019**[1] permezz ta' liema eċċepixxa –

1. Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni kif qed jallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandu wkoll jindika d-data preċiża ta' meta sar sid il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta sar is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandu jindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 kif emendat, li skont huwa qed jiksirlu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

[1] Fol 23 et seq

3. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

*4. Illi l-***Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** *mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";*

5. Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Infatti, skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tintemm fl-2028 u b'hekk ir-rikorrenti għandu jerġa' jieħu lura l-fond fi ftit żmien ieħor. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. Fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;

8. Illi l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

9. Illi rigward l-ilmenti min-naħa tar-rikorrent fuq l-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, xieraq li jiġi enfasizzat li dawn ġew imposti mir-

rikorrenti jew l-antenati tagħhom bi qbil mal-inkwilini u mhux mill-Istat. Kienu r-rikorrenti li stabbilew l-ammont tal-kera u l-Istat bl-ebda mod ma ndaħal fir-rigward ta' kemm kellha tkun il-kirja u ma kien hemm xejn fil-liġi li jwaqqaf lir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom li jistabbilixxu żidiet fil-kera kull tant żmien;

10. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha ***tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena*** *u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta,* ***il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028*** *jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk,* ***il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin*** *u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

11. Rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll li r-rikorrenti ħalla ħafna snin jgħaddu sakemm fetaħ dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassu aggravat u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrenti, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt;

12. Illi fil-paragrafu (xv) tar-rikors promotur jissemma' l-artikolu 34 ta' Kostituzzjoni liema artikolu m'għandu l-ebda relevanza għall-każ preżenti għaliex dan l-artikolu jirrigwarda protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja;

13. *Illi kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfax element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;*

14. *Illi sabiex ir-rikorrenti jista' jallega li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, iridu jipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' 'like with like' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;*

15. *Illi fil-paragrafu xv tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jsemmi li numru ta' Atti li emendaw lill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed jiksru wkoll l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Ir-rikorrent għandu jġib prova ċara dwar dan;*

16. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat illi l-intimati aħwa Dingli noe debitament notifikati bl-atti ma ppreżentaw ebda risposta[2].

Rat il-provi.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigata mill-Qorti l-perit M'Louise Caruana Galea[3].

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti, l-intimat baqa' nadempjenti f'dan.

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent huwa sid ta' fond ġewwa l-Furjana li għal circa sebgħin sena ilu mikri lill-intimati aħwa Dingli u l-antekawża minnhom. L-ilmenti tar-rikorrent huma

[2] Fol 27
[3] Fol 41 et seq

marbuta mal-protezzjoni mogħtija lil dawn l-intimati bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-emendi ntrodotti bl-Att X tas-sena 2009 stante li fil-fehma tiegħu dawn ma jilħqux bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin partikolarment f'dak li huwa valur lokatizju stabbilit mill-liġi meta mqabbel mal-valur lokatizju fis-suq miftuħ. Dan kollu skont ir-rikorrent iwassal għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni") u l-artikolu 14 u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Huwa talab l-għoti tar-rimedji kollha opportuni u effettivi inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Dingli mill-fond in kwistjoni u l-likwidazzjoni ta' danni pekunarji u non pekunarji.

Minn naħa tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali jirrespinġi l-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Ir-rikorrent preżenta l-affidavit tiegħu[4] fejn spjega l-provenjenza tal-fond li tiegħu illum huwa sid u l-ammonti li jħallsu l-intimati Dingli u l-antekawża minnhom bħala kera. Huwa spjega wkoll ir-raġunijiet il-għala kien kostrett javvanza l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna.

Fir-relazzjoni tagħha[5] l-esperta teknika nkarigata mill-Qorti l-perit M'Louise Caruana Galea spjegat il-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post waqt l-aċċessi li għamlet kif ukoll elenkat il-valur fis-suq tal-proprjeta' mertu tal-kawża u l-valuri

[4] Fol 34 et seq
[5] Fol 41 et seq

lokatizji korrispettivi għall-perjodi bejn l-1987 u l-2019. Hija stabbiliet dawn il-valuri lokatizji għas-snin li ġejjin:

1987 - €188

1992 - €275

1997 - €400

2002 - €617

2007 - €894

2012 - €900

2017 - €1346

2019 - €1890

Qabel xejn għandha tiġi sorvolata **l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat Ġenerali** li tgħid hekk –

"Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu sabiex juri li huwa l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni kif qed jallega fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandu wkoll jindika d-data preċiża ta' meta sar sid il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta sar is-sid tal-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel."

Kif ġie ripetutament asserit mill-Qrati, f'kawżi ta' natura kostituzzjonali mhuwhiex imperattiv li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut fuq il-proprjeta' mertu tal-kawża.

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrent mhux biss xehed bil-ġurament dwar il-provenjenza tat-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni iżda wkoll esebixxa l-atti kollha relattivi li jissostanzjaw dak li xehed[6].

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrent.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat Ġenerali sejra tiġi respinta.

Fl-ewwel żewġ talbiet tiegħu r-rikorrent qed jitlob lill-Qorti ssib li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bid-dispożizzjonijiet tal-Att X

[6] Fol 6 et seq

tal-2009 qed jinkisrulu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Dwar il-pretensjoni tar-rikorrent fir-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, **fir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali** jeċċepixxi li dan l-artikolu mhuwhiex applikabbli minħabba li l-kirja in kwistjoni hija protetta bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk taqa' taħt id-dispożizzjoni tal-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Inoltre, jkompli l-intimat, l-artikolu 37 huwa wkoll improponibbli għax japplika biss f'każijiet fejn hemm teħid forzus ta' propjeta' mentri fil-każ odjern dan ma seħħx peress li r-rikorrent ma tilifx għal kollox id-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni.

L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li -

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta` din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-hdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f`dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta` proprjetà li jista` jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista` jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

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

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

Ingħad hekk mill-Qorti fil-każ **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2020** fejn tressqu eċċezzjonijiet simili għal dawk in eżami –

"Skont l-Avukat tal-Istat, l-ilment tar-rikorrenti bbażat fuq l-Art 37 tal-Kostituzzjoni huwa nfondat billi dik id-disposizzjoni ma tistax tiġi nvokata għall-applikazzjoni ta` liġi li kienet fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta` Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data. Fil-każ tal-lum il-kirja favur l-intimati Vella hija regolata bil-Kap 69 li saret qabel it-3 ta` Marzu 1962 u allura kienet saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Ir-rikorrenti jagħmlu l-argument illi la darba l-kirja bdiet ghaddejja wara t-3 ta` Marzu 1962[7], l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tista` tikkostitwixxi vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Iżidu jgħidu li anke jekk jirriżulta li l-Kap 69 kien saved bl-applikazzjoni tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, f`dan il-każ partikolari dan il-principju xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni peress illi skont ir-rikorrenti l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 jinkwadraw ruhhom taħt l-eċċezzjonijiet kontemplati fil-paragrafi (b) u (c) tal-Art 47(9). Għalhekk bl-

[7] Fil-każ odjern il-kirja bdiet tiddekorri minn qabel it-3 ta' Marzu 1962 kif anke ammess mir-rikorrent li qal li l-kirja kienet ilha għaddejja aktar minn 70 sena

applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u bl-emendi tal-2009 baqgħet tiġi mposta relazzjoni forzuza bejn is-sid u l-inkwilin bi dritt ta` rilokazzjoni ope legis.

Il-Qorti rat il-ġurisprudenza dwar l-Art 37 u l-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni fil-kuntest tal-Kap 88 tal-Liġijiet ta` Malta.

Fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Fenech Limited v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta` Novembru 2012 tressaq aggravju fis-sens li l-Ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni minħabba l-Art 47(9). L-aggravju kien milqugħ propju għaliex il-Kap 88 sar liġi tal-pajjiż qabel it-3 ta` Marzu 1962.*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-4 ta` Ottubru 2016 fil-kawża fl-ismijiet ***Melina Micallef v. Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *(hekk kif riformata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` Novembru 2017) kien riaffermat illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk ma tistax tiġi nvokata vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni.*

Similment fis-sentenza ta` din il-Qorti tat-3 ta` Ottubru 2014 fil-kawża fl-ismijiet Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet et (konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta` April 2015) ingħad hekk :-

"L-intimati jikkontendu li l-Art 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ tal-lum in vista tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti terġa` tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża "Bezzina Wettinger et vs Il-Prim` Ministru et" (op. cit.)

Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat dak li qalet l-Ewwel Qorti:-

Illi għalhekk din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti illi l-Kapitolu 88 – bħala liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962 – huwa salvagwardjat

bl-istess Kostituzzjoni ai termini tal-Artikolu 47(9), u konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi respint.

Illi dwar dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għas-sentenza ta` din il-Qorti (PA/RCP) tat-22 ta` Marzu 2002 fil-kawża "Francis Bezzina Wettinger et vs Kummissarju tal-Artijiet" fejn ingħad hekk:-

Illi kif ingħad f`Pawlu Cachia vs Avukat Ġenerali et (9/4/99 Rik. Nru. 586/97/VDG), il-ħdim ta` xi liġi fis-seħħ minnufih qabel id-data msemmija ma tistax tkun antikostituzzjonali fis-sens li tippekka kontra l-artikolu 37. L-istess jingħad għal xi amending act jew substituting act magħmula f`dik id-data jew wara dik id-data purche` li tali att li hekk jemenda jew jissostitwixxi dik il-liġi ma jkunx jagħmel xi waħda mill-affarijiet imsemmi fil-paragrafi (a) sa (d) tal-imsemmi artikolu 47(9).

Illi kif kompliet tgħid dik il-Qorti, ma hemmx dubbju li l-Kap. 88 kien fis-seħħ qabel it-3 ta` Marzu 1962. Ma hemmx dubju wkoll li l-imsemmija liġi ġiet emendata wara dik id-data, iżda r-rikorrent f`ebda ħin ma ndika xi emenda li b`xi mod taqa` taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Illi ħafna mill-emendi magħmula wara t-3 ta` Marzu 1962 kienu ta` natura formali bħas-sostituzzjoni tal-Gvernatur Ġenerali bil-President ta` Malta. Illi din il-Qorti b`hekk eżaminat jekk fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet ta` esproprjazzjoni meritu ta` din il-kawża u fir-rigward tal-proċeduri għall-kumpens ġewx imħaddma xi amending provisions li jaqgħu taħt l-imsemmija paragrafi (a) sa (d). Din il-Qorti ma tarax li dan huwa l-każ, fis-sens li d-dispożizzjonijiet imħaddma fir-rigward tal-ordnijiet ta` esproprjazzjoni de quo huma kollha salvati bl-Artikolu 47(9) milli jiksru l-Artikolu 37 illikwida kumpens li, skond ir-rikorrenti, ma kienx xieraq u adegwat.

Il-Qorti tirrileva li l-kumpens li l-Bord kien u għadu jillikwida jsegwi l-kriterji li huma stabbiliti fid-disposizzjonijiet tal-Kap 88. Għalhekk billi l-Kap 88 huwa liġi

li ġiet saved ai termini tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni, din l-Qorti mhijiex sejra tqis ix-xorta ta` ilment li għandhom ir-rikorrenti skond l-Art 37 tal-Kostituzzjoni fejn dan l-ilment jolqot it-twettieq tal-Kap 88."

Riferibbilment għall-kaz tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta` Marzu 1962. Dawk il-liġijiet ġew emendati matul is-snin.

Il-Qorti m`għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravvizati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Tgħid dan għaliex bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531B il-leġislatur għamilha ċara illi għal kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995 għandha tibqa` tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta` Ġunju 1995. Madanakollu bl-emendi li daħlu fis-seħħ bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-leġislatur ħaseb illi jipprovdi għal skaletta ta` żidiet fil-quantum tal-kirja waqt li ġie ffissat ammont bħala l-anqas rata ta` kera permissibbli. Żgur għalhekk illi bl-introduzzjoni ta` dawn l-emendi il-leġislatur ma poġġiex fis-seħħ kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens b`mod anqas favorevoli għas-sidien. Ma tirriżultax għalhekk l-eċċezzjoni ravvizata taħt il-paragrafu (c) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista` jingħad illi l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 jaqgħu taħt l-eċċezzjoni maħsuba fil-paragrafu (b) tal-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni għaliex l-Art 1531F jagħmel elenku specifiku tal-persuni li f`determinati ċirkostanzi tista` tiġi tramandata l-kirja favur tagħhom. Għalhekk mhux talli dawn l-emendi ma jżidux mal-finijiet jew ċirkostanzi li fihom jista` jinkiseb lura l-pussess battal tal-proprjeta` talli jservu sabiex jistabilixxu cut off date u determinati ċirkostanzi li taħthom biss tista` tiġi mġedda l-kirja favur qraba tal-inkwilin. Jekk l-inkwilin ma jkollux jgħixu miegħu persuni li jissoddisfaw il-kriterji partikolari ndikati fl-Artikolu 1531F, is-sid jaf b`ċertezza li mal-mewt tal-inkwilin huwa sejjer jikseb lura l-pussess battal. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jżidux aktar piż fuq is-sidien ma` dak li kien diġa` mpost bil-Kap 69.

Fid-dawl tal-premess, il-Qorti tqis illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kienu saved bl-Art 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta` vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma hemmx il-ħtieġa li tistħarreġ il-parti (b) tal-eċċezzjoni, kif ukoll l-eċċezzjonijiet bin-nru ħamsa (5) u sitta (6) li tressaq l-Avukat tal-Istat li huma relatati.

L-ewwel talba limitatament u safejn tirreferi għal vjolazzjoni tal-Art 37 tal-Kostituzzjoni qegħda tkun respinta."

A skans ta' dilungar inutli dwar dan il-punt, fuq skorta ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmilhom tagħha **sejrin jiġu miċħuda fl-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrent limitatament safejn huma bażati fuq dan l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

Għall-istess raġunijiet, sejrin jintlaqgħu ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali.

<u>It-tieni parti tal-pretensjoni tar-rikorrent fl-ewwel żewġ talbiet tirrigwarda l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni</u>.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

*Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex* ***jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`*** *skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.".*

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u (c) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fin-noti ta' linji gwida u ġurisprudenza msejjħa **Guide on Article 1 of Protocol No.1 – Protection of Property**[8] it- "**Three rule approach"** hemm imsemmija ġiet spjegata hekk **:-**

"*Once the Court is satisfied that Article 1 of Protocol No. 1 is applicable to the circumstances of the case, it embarks on the substantive analysis of the circumstances complained of.*

> 67. *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 only deprivation of "possessions" and subjects it to certain conditions. The third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest (Sporrong and Lönnroth v. Sweden,*

[8] Last updated 30.04.2020 maħrug mill-Qorti Ewropja tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem

§ 61; Iatridis v. Greece [GC], § 55; J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], § 52; Anheuser-Busch Inc. v. Portugal [GC], § 62;258 Ališić and Others v. Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia, Slovenia and the Former Yugoslav Republic of Macedonia [GC], § 98; Immobiliare Saffi v. Italy [GC], § 44; Broniowski v. Poland [GC], § 134; and Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia [GC], § 93).

68. *The three rules are not "distinct" in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to the peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (Former King of Greece and Others v. Greece [GC], § 50; Bruncrona v. Finland, § 65; Anheuser-Busch Inc. v. Portugal [GC], § 62) (for further details, see the sub-chapters on Deprivation of property, Control of use or General rule).*

69. ***To be deemed compatible with Article 1 of Protocol No. 1, the interference must fulfil certain criteria: it must comply with the principle of lawfulness and pursue a legitimate aim by means reasonably proportionate to the aim sought to be realised (Beyeler v. Italy [GC], §§ 108-114)."*** (Enfasi ta' din il-Qorti)

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR 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."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search

for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

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

appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,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 to whether 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."

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... 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)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State`s interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

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. 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 (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).”

Il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem qalet hekk fil-każ **Cassar v Malta deċiż fit-30 ta' Jannar 2018 -**

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

(a) Whether there was an interference

44. In connection with the development of property, the Court has previously found that having been aware of the fact that their property had been encumbered with restrictions when they had bought it (for example, its designation in a local development plan), the applicants could not hold that circumstance against the authorities (see Lacz v. Poland, (dec.) no. 22665/02, 23 June, 2009; and the case-law cited therein), specially when a complaint has not been made that they had a legitimate reason to believe that the restrictions encumbering their property would be removed after they bought the property. However, the Court has not excluded that there might be particular cases where an applicant who bought a property in full knowledge that it was encumbered with restrictions may

subsequently complain of an interference with his or her property rights, for example, where the said restrictions are alleged to be unlawful (ibid.).

45. More specifically in the context of restrictions on lease agreements (in particular the prohibition on bringing a tenant's lease to an end), the Court has found that there was an interference as a result of the domestic courts' refusals of the applicants' demands, despite the applicants' knowledge of the applicable restrictions when they had entered into the lease agreement, a matter which however carried decisive weight in the assessment of the proportionality of the measure (see Almeida Ferreira and Melo Ferreira v. Portugal, no. 41696/07, §§ 27 and 34, 21 December 2010).

46. Subsequently, in R & L, s.r.o. and Others (cited above) the Court specifically examined whether Article 1 of Protocol No. 1 protected applicants who had purchased property in the knowledge that rent restrictions imposed on the property might contravene the Convention. In that case, when the applicants had acquired their respective properties their rents had been set in accordance with the rent regulations applicable at the time and the applicants could not have increased the rents above the threshold set by the State. Nor were they free to terminate the rent agreements and conclude new ones with different – higher – levels of rent. The Court did not find it decisive that one of the applicants had purchased the property before the domestic courts had taken issue with the legislation in place which had given a legitimate expectation that the status of such properties would be addressed by the national legislator in due course. The Court held that it could not be said that the applicants as landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, as, for the Court, waiving a right necessarily presupposed that it would have been possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had

the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent-control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property (ibid., § 106).

47. In the more recent Zammit and Attard Cassar (cited above, § 50) case, in a situation where the applicants' predecessor in title had knowingly entered into a rent agreement in 1971 with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the Court held that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when the applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others, in Zammit and Attard Cassar (both cited above) the applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in that case had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51).

48. Turning to the present case, the Court also notes that the applicants had bought their property before the European Court of Human Rights took issue with the Maltese legislation applicable in cases such as Amato Gauci (cited above). That judgment was eventually followed in most cases in domestic case-law. However, again the Court finds this not to be decisive given the passage of time

between the purchase of the property and now. In this connection the Court reiterates that what might be justified at a specific time might not be justified decades later (see Amato Gauci, cited above, § 60). In the present case, while it is true that the applicants knowingly entered into the rent agreement in 1988 with the relevant restrictions (specifically the inability to increase the rent or to terminate the lease), the Court considers that the applicants could not reasonably have foreseen the extent of inflation in property prices in the decades that followed (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50). Once the discrepancy in the rent applied and that on the market became evident, they were unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which they did in 2010, but which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their application thus constituted interference in their respect. Furthermore, the applicants, who bought a property that was already subject to a restricted lease, did not have the possibility to set the rent themselves or to freely terminate the agreement. Clearly, they could not be said to have waived any rights in that connection (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 50).

49. Accordingly, the Court finds that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see Zammit and Attard Cassar, cited above, § 51). Nevertheless, in circumstances such as those of the present case a number of considerations need to be made in connection with the proportionality of the interference.

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use

of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland [GC], no. 35014/97, §§ 160-61, ECHR 2006-VIII; Bittó and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014; and R & L, s.r.o. and Others, cited above, § 108).

(b) Whether the Maltese authorities observed the principle of lawfulness and pursued a "legitimate aim in the general interest"

51. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 53-54).

52. That the interference was lawful has not been disputed by the parties. The Court finds that the restriction arising from the 1979 amendments was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1.

53. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see Amato Gauci, cited above, § 55, and Anthony Aquilina, cited above, § 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see Anthony Aquilina, cited above, § 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.

(c) Whether the Maltese authorities struck a fair balance

54. The Court refers to its general principles on the matter as set out in Amato Gauci (cited above, § 56-59).

55. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicants' property. It notes that the applicants could not exercise their right of use in terms of physical possession as the house was occupied by tenants and they could not terminate the lease. Thus, while the applicants remained the owners of the property they were subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time.

56. Despite any reference to unidentified procedural safeguards by the Government (see paragraph 41 above) the Court has on various occasions found that applicants in such a situation did not have an effective remedy enabling them to evict the tenants either on the basis of their own needs or those of their relatives, or on the basis that the tenants were not deserving of such protection (see Amato Gauci, cited above, § 60, and Anthony Aquilina, cited above, § 66). Indeed, when their need arose (some years after they had purchased it) and later despite the little need of it by the tenant – who was not in any particular need of housing (at least after 2008) – the applicants were unable to recover the property. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (see Anthony Aquilina, cited above, § 66, and mutatis mutandis, Zammit and Attard Cassar, cited above, § 61). The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited – as in fact happened in the present case. It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property.

57. As to the rent payable, the Court is ready to accept that EUR 466 annually was a more or less reasonable amount of rent in 1988 - particularly given that it

was an amount of rent which the applicants were aware of and in spite of which they decided to purchase the property with the relevant restrictions. Furthermore, it was an amount of rent which the applicants expected to receive for a number of years, at least until the demise of J.G. and his wife. Moreover, the Court accepts that at the relevant time the measure pursued a legitimate social-policy aim (see paragraph 53 above) which may call for payments of rent at less than the full market value (see Amato Gauci, § 77).

58. The same cannot be said after the passage of decades, during which the rent had remained the same (as stated by the parties and the domestic courts, the rent is still EUR 466 annually). The Court has previously held that there had been a rise in the standard of living in Malta over the past decades (see Amato Gauci, cited above, § 63, and Anthony Aquilina, cited above, § 65). Thus, the needs and the general interest which may have existed in 1979 must have decreased over the three decades that ensued (see Anthony Aquilina, cited above, § 65). It is noted that as stated by the Government in paragraph 40 above, the minimum wage in 2015 was EUR 720.46 per month, while in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage) it amounted to the equivalent of less than EUR 100 per month (see Amato Gauci, cited above, § 60).

59. The Court need not identify the exact year at which the rent payable was no longer reasonable. It observes that cases against Malta concerning the same subject matter, that is to say renewal of leases by operation of law - whose rent had been set on an open market – (see Amato Gauci, Anthony Aquilina, and Zammit and Attard Cassar, all cited above), which have invariably lead to findings of a violation of Article 1 of Protocol No. 1, concerned periods after the year 2000. Furthermore, the Government of the respondent State have often argued that Malta suffered a boom in property prices in 2003 (see, for

example, Apap Bologna v. Malta, no. 46931/12, § 97, 30 August 2016). Lastly, although not determinative, it was only in 2008 that the applicants refused to accept the rent, once P.G. had inherited the property. In the light of the above it suffices for the Court to consider that a rent based on the value of the property as it stood in 1962 with the relevant adjustment which amounted to EUR 466 annually in 1988 and thereafter – was certainly not reasonable for the years following 2000.

60. In particular, even if one had to concede that the valuations submitted by the applicants are on the high side, the Court notes that the first-instance domestic court, in 2011, accepted EUR 3,000 per month (that is to say EUR 36,000 per year) as the rental market value of the property (see paragraph 18 above). Thus, the amount of rent received by the applicants, around EUR 39 a month, that is to say EUR 466 per year, for a fourteen-room house in Sliema, a highly sought-after location, is indeed "derisory" as was also found by the first-instance domestic court (see paragraph 18 above). Indeed, that amount of rent contrasts sharply with the market value of the premises in recent years, as accepted by the domestic court or as submitted by the applicant, as it amounted to a little more than 1% of the market value. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable (see Amato Gauci, cited above, § 62).

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living

in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.

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

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tirrileva li huwa paċifiku li l-Istat għandu mhux biss dritt imma ukoll l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrent mit-tgawdija l-proprjeta' tiegħu stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-*quantum* li l-istess rikorrent jista' jirċievi bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond. Inoltre, minkejja li kien hemm xi

titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, meta mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi u dan kif jirriżulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit Caruana Galea u l-kera li effettivament ilha snin titħallas mill-intimati aħwa Dingli u l-antekawża tagħhom. Jiġi sottolineat li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrent jista' jirċievi mingħand l-intimati aħwa Dingli skont il-liġi. Kif diġa' ngħad ripetutament fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' ħlas tal-kera dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'.

Fil-każ fl-ismijiet **Louis Apap Bologna vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-4 ta' Ġunju 2018** il-Qorti qalet hekk -

"Għalkemm ir-ratio legis wara d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kien illi tkun ippreservata b`intervent legislattiv mirat il-vijabbilita` ekonomika ta` l-azjendi kummerċjali, ma hemmx l-iċken dubju li l-qagħda ekonomika u finanzjarja tal-pajjiż illum toffri xejriet lejn il-posittiv u mhijiex dik li kienet fiż-żmien meta sar il-Kap 69."

Dan kollu jfisser li bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrent odjern, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċa jġorr piż sproporzjonat u nġust fuqu peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu min-naħa l-waħda u l-interess

ġenerali min-naħa l-oħra, dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Skont l-intimati, l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 ġabu titjib sostanzjali fil-qagħda tar-rikorrenti u dan mhux biss minħabba żieda perjodika fil-quantum tal-kera a bażi tal-artikolu 1531D tal-Kap 16 iżda anke għax il-kirja mertu tal-proċeduri odjerni sejra tispiċċa fis-sena 2028 skont l-artikolu 1531I tal-Att imsemmi.

L-artikolu 1531D jipprovdi hekk –

"(1) Il-kera ta' fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 dwar kirja li tkun għadha fil-perjodu oriġinali tagħha fl-1 ta' Jannar, 2010, għandu mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar,2010, jiġi miżjud b'rata fissa ta' ħmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jiġi miżjud mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi ħmistax fil-mija fuq l-aħħar kera bejn l-1ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013.

(2) Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċital-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilitb'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti.

(3) Fil-każ ta' fond kummerċjali, jekk kien hemm ftehim għal żjidiet perjodiċi bejn il-partijiet, dan il-ftehim għandu jibqa' japplika mingħajr iż-żjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:

Iżda, barra mill-każijiet fejn iż-żjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tiġi applikata ż-żjieda kif proposta hawn qabel għal fondi kummerċjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra uffiċjali mibgħuta lil sid il-kera jew lil wieħed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jagħti pre-avviż ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun għal żmien definit."

L-artikolu 1531I jipprovdi hekk -

"Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġini inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinatu fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikament jew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs likieku hu wieħed

għal żmien indeterminat u b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008".

Il-Qorti tinnota li għalkemm l-emendi tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib, dawn mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħqu il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż b'mod partikolari u inċisiv fl-ambitu ta' l-iżviluppi ekonomiċi li saru f'dawn l-aħħar snin f'pajjiżna.

Inoltre, anke jekk skont l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili l-kirja jkolla tispiċċa, xorta kien ikun għad fadal tmien snin sas-sena 2028 bis-sitwazzjoni kif inhi u ċioe' bil-quantum tal-kera jinħadem skont kif dettat mill-liġi b'dana li fil-frattemp ir-rikorrenti kien ikollhom jibqgħu iġorru piż eċċessiv u nġust fir-rigward.

Fid-dawl tas-suespost l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrent jimmeritaw li jiġu milqugħa safejn huma mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

Għall-istess raġunijiet l-eċċezzjonijiet enumerati minn sitta sa għaxra tal-Avukat Ġenerali sejrin jiġu miċħuda.

Il-Qorti tinnota li fil-premessi tar-rikors promotur ir-rikorrent ilmenta wkoll minn ksur ta' artikoli oħra tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni li mbagħad ma ġewx riflessi fit-talbiet infushom u fil-fatt ma saret ebda talba dwarhom. Għalhekk il-

Qorti mhijiex sejra tagħti pronunzjament formali dwarhom. Għal kull buon fini pero' l-Qorti sejra tagħmel kunsiderazzjonijiet *obiter* dwarhom

(a) Fil-paragrafu enumerat (xv) tar-rikors promotur ir-rikorrent jilmenta dwar ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni li jirreferu għall-protezzjoni minn diskriminazzjoni.

Naturalment it-tqabbil għal fini ta' diskriminazzjoni fil-kuntest tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni irid isir *'like with like'*.

Il-Qorti hija tal-fehma li bid-dispożizzjonijiet in eżami tal-Kap 69 u tal-16 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent mhuwhiex qed jiġi diskriminat bil-manjiera kif indikat fil-Konvenzjoni peress li jirriżulta li huwa jinsab fl-istess keffa ta' ĦAFNA sidien oħra ta' proprjetajiet li huma wkoll milquta bl-applikazzjoni tal-liġijiet imsemmija u mhuwhiex qiegħed jirċievi trattament divers minnhom. Jingħad ukoll lir-rikorrenti għalkemm iressaq dan l-ilment ma ġab ebda ħjiel ta' prova fir-rigward.

(b) Fil-paragrafi enumerati (viii), (x) u (xv) r-rikorrent jilmenta dwar allegat ksur tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 34 tal-Kostituzzjoni.

L-artikolu 34 jirreferi għall-protezzjoni minn arrest jew detenzjoni arbitrarja li ċertamnet m'għandu x'jaqsam xejn mal-mertu tal-każ odjern.

Għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent dwar l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ma hemm indikazzjoni ta' xi proċediment inġust fil-konfront tar-rikorrent għal fini ta' dak l-artikolu. Inoltre l-fatt waħdu li hija l-liġi li tiddetta l-*quantum* ta' kera li jista' jirċievi mingħand l-intimati Dingli ma jekwivalix għal stat ta' caħda għal aċċess għall-Qrati. Ir-rikorrent dejjem kellu a dispożizzjoni tiegħu d-dritt li jadixxi quddiem il-Qrati biex tivvanta kwalunkwe pretensjoni li kellu fir-rigward

tal-istess kera. Il-proċeduri odjerni huma fil-fatt prova tal-użu ta' dan id-dritt għal aċċess għall-Qorti.

Għaldaqstant u fi kwalunkwe każ ir-rikorrent m'għandux raġun fl-ilmenti tiegħu dwar dawn l-artikoli appena msemmija.

Isegwi wkoll li l-eċċezzjonijiet enumerati minn tnax sa ħmistax issollevati mill-intimat Avukat Ġenerali sejrin jiġu milqugħa.

In vista tal-fatt li l-Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent huwa jimmerita l-għoti ta' rimedju adegwat.

Fit-tielet talba tiegħu r-rikorrent talab lill-Qorti tiddikjara li huwa ma jkunx aktar obbligat li jġedded il-kirja tal-fond in kwistjoni lill-intimati aħwa Dingli u li għalhekk huwa intitolat jirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fond.

Hija l-fehma tal-Qorti li din it-talba għandha tintlaqa' limitatament fis-sens li l-intimati aħwa Dingli m'għandhomx jibqgħu igawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 u l-emendi l-ġodda li saru bl-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Fir-raba' talba tiegħu r-rikorrent talab lill-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-aħwa Dingli mill-fond in kwistjoni oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa.

F'dan ir-rigward tħoss li jkun li ssir referenza għal deċizzjoni riċenti tal-Qort Kostituzzjonali fir-rigward ta' talba simili ta' żgumbrament li ma ġiex milqugħa. Il-Qorti hawn tagħmel referenza għad-deċizzjoni fl-ismijiet **Josephine pro et. noe. vs l-Onor. Prim'Ministru et**[9]**.** F'din is-sentenza l-għola Qorti nostrana għamlet referenza għal hekk imsejjħa *ċanfira* lil Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem tatha talli naqset skontha li timplimenta u tordna r-rimedju effettiv ta' żgumbrament darba misjuba l-lezjoni, dana fid-deċizzjoni tal-Qorti estera msemmija fl-ismijiet **Portanier vs Malta**[10]**.** Il-Qorti Kostituzzjonali ġustament hekk:-

" 28. Ironikament hija preċiżament il-kawża ta' żgumbrament[11] *li fetaħ Portanier – wara d-dikjarazzjoni ta' din il-qorti fil-kawża kostituzzjonali li okkupant ma setax jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi impunjata li turi kemm għamlet sew din il-qorti li ma għamlitx dak li riditha tagħmel it-Tielet Sezzjoni billi tordna minnufih l-iżgumbrament. Eżami seren u spassjonat tal-każ juri illi, fil-kawża quddiem it-tribunal kompetenti għall-iżgumbrament tal-persuna li kienet tokkupa l-proprjetà ta' Portanier, l-okkupant ressaq difiża oħra li ma kienx ressaq quddiem din il-qorti, u li ma setax ressaqha appuntu għax il-kawża quddiem din il-qorti kienet kawża dwar validità kostituzzjonali ta' liġi partikolari u mhux kawża bejn sid-il-kera u kerrej. Li kieku din il-qorti ordnat l-iżgumbrament fil-kawża kostituzzjonali – u hekk tagħti dak li t-Tielet Sezzjoni tqis "an impeccably comprehensive remedial action" – kienet tkun ċaħħdet lill-okkupant mill-jedd ta' aċċess għal qorti, bi ksur tal-jedd tiegħu taħt l-art. 39 tal-Kostituzzjoni u l-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali: altru milli rimedju "impekkabbli"! F'dak il-każ*

[9] Rikors Kostituzzjonali 6/2015MH deċiża 29/11/2019
[10] 22/08/2019. Rik 55747/16
[11] Victor Portanier *v.* Edward Pillow *et* P.A. rik. 571/2016.

imbagħad kien ikun jista' jingħad bir-raġun li din il-qorti tkun abdikat mir-responsabilitajiet tagħha għax tkun naqset li tħares id-drittijiet ta' kull parti fil-kawża!

29. *Effettivament hija fiha nfisha kontradittorja l-osservazzjoni li għamlet it-Tielet Sezzjoni fil-para. 52 tas-sentenza ta'* <u>*Portanier*</u> *miġjub fuq, fejn qalet hekk:*

»… … … it would appear that the success of the eviction request before the ordinary jurisdictions would be evident in the absence of any other legitimate title to the property, but then such an approach begs the questions - what purpose does such an action pursue if the result is automatic?«

30. *Appuntu għax irid jiġi determinat jekk l-okkupant għandux "any other legitimate title to the property", li hija fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux tal-Qorti Kostituzzjonali, illi huwa ħażin tgħid "the result is automatic". Li tgħid sew it Tielet Sezzjoni hu illi "nor does it appear likely … … … that such eviction proceedings serve the purpose of examining any of the tenants' interests protected by the Convention" appuntu għax "interests protected by the Convention" huma fil-kompetenza ta' din il-qorti u mhux tal-qrati ordinarji, kif l-eżami ta' "any other legitimate title to the property" huwa fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux ta' din il-qorti.*

31. *Dan igħodd ukoll fil-każ tallum fejn l-okkupant Bonett fit-tieni aggravju tal-appell tiegħu qiegħed igħid illi l-attriċi trid tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà. Kif sejjer jingħad aktar 'il quddiem fit-trattazzjoni ta' dan l-aggravju, kwistjonijiet ta' titolu ta' proprjetà ma humiex fil-kompetenza ta' qorti kostituzzjonali u għalhekk ikun ksur tal-jedd ta' Bonett għal aċċess għal qorti jekk jiġi ordnat l-iżgumbrament f'dan l-istadju, qabel ma jista' jressaq din id-difiża quddiem tribunal kompetenti.*

32. *Dan ikompli juri kemm huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża kostituzzjonali, għax kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà.*

33. *Barra minn hekk, ma huwiex xieraq li ma jkunux rispettati l-liġijiet ta' proċedura li jirregolaw il-kompetenza tal-qrati, għax dawk il-liġijiet ukoll qegħdin hemm biex iħarsu drittijiet. Il-fatt illi din il-qorti għandha s-setgħa illi, f'każijiet opportuni, tagħti r-rimedju ta' żgumbrament meta dan jista' jsir b'ħarsien tad drittijiet sostantivi u proċedurali ta' kull parti interessata, ma jfissirx li minn qorti kostituzzjonali għandha tittrasforma ruħha f'qorti li tisma' kawżi ta' kwistjionijiet dwar titolu ta' proprjetà jew kwistjonijiet bejn sid-il-kera u kerrej. Il-ħolqien ta' anarkija proċedurali ma jwassal la għal effiċjenza u lanqas għal ġustizzja. Wara kollox, ma huwiex minnu dak li jingħad fil-każ ta'* <u>Portanier</u> *li din il-qorti għandha "unlimited powers"; fi stat ta' dritt ħadd ma għandu unlimited powers u din il-qorti wkoll hija marbuta illi tħares u tirrispetta l-liġijiet proċedurali tal-pajjiż ukoll jekk hemm min donnu jrid li flok liġijiet prevedibbli ta' proċedura jidħol sistema ta' solvitur ambulando.*

34. *L-aggravju tal-attriċi dwar in-nuqqas ta' ordni ta' żgumbrament huwa għalhekk miċħud."*

Din il-Qorti tagħmel tagħha kompletament dan l-insenjament studjat u logiku tal-Qorti Kostituzjonali nostrana. Il-Qorti hija tal-fehma **ferma** li l-pretensjoni tar-rikorrent li jittermina l-kirja bil- konsegwenzi kollha li jsegwu nkluż l-iżgumbrament, mhijiex akkoljibbli. Il-Qorti tqis li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha

se mai titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju u ċioe' l-Bord li Jirregola l-Kera.

Ir-raba' talba sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Fil-ħames, is-sitt u s-seba' talba r-rikorrent qiegħed jitlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni pekunarji u non-pekunarji.

Minn naħa tiegħu l-intimat Avukat Ġenerali **fl-eċċezzjoni numru ħdax** jgħid li fir-rigward tal-kumpens mitlub, irid jittieħed in konsiderazzjoni it-trapass taż-żmien sakemm ġew intavolati l-proċeduri odjerni, liema aġir jitfa' dell fuq kemm effettivament ir-rikorrent ħassu aggravat u kwindi kwalunkwe kumpens li jista' qatt jingħata lir-rikorrent, għandu jiġi kkalkulat fid-dawl ta' dan il-fatt.

Il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** li uħud minnhom jgħidu hekk -

"Huwa prinċipju ben assodat illi l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għad-danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : QK : ***Philip Grechpro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et*** *deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010 ;* ***Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et*** *deċiża fil- 5 ta` Lulju 2011 ; u* ***Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et*** *deċiża fl-24 ta` Ġunju 2016).*

Fid-deċiżjoni ta` **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta` Settembru 2016, il-Qorti Kostituzzjonali kompliet tippreċiża illi r-"rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa."

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

*Deċiżjoni li kkunsidrat fid-dettall din il-kwistjoni hija s-sentenza li tat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Ġenerali et** (op. cit.)*

Il-Qorti qalet hekk : -

"Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza għas-sentenza ta` din il-Qorti **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens għal lezjoni ta` dritt fondamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:

"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ ghandu jigi trattat u deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja ħasset li f`ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f`ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b` mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f`ammont viċin dak li tagħti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens

xieraq li għandha tagħti f`dan il-każ ikun fl-ammont ta` ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR 25,000).

Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond."

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu njorati għall-finijiet tal-eżercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul ta` żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ; (2) il-grad ta` sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma` dak li jista` jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li għamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f`dan il-każ mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158."

Meta jingħata kumpens fi proċediment ta` din ix-xorta, għandu jingħata konsiderazzjoni l-għan li jkun immotiva l-miżura u ċioe` l-interess pubbliku. Għall-fini ta` quantum ta` kumpens u relattiva motivazzjoni, ara dawn id-deċiżjonijiet li jirreferu wkoll għall-pronunzjamenti tal-ECtHR :- QK : ***Angela sive Gina Balzan v. LOnorevoli Prim Ministru*** *: op. cit. ;* ***Dr. Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et*** *: op. cit. ;* ***Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea***

***et** : op. cit. ; **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** : PA/GK : op cit ; **Sergio Falzon et vs Alfred Farrugia et** : PA/GK : op. cit. ; PA/GK : 15 ta` Frar 2018 : **Alessandra Radmilli vs Joseph Ellul et** ; PA/GK : 2 ta` Marzu 2018 : **Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et**) [ara wkoll għall-istess skop : ECtHR: 30 ta` Jannar 2018 : **Cassar vs Malta** : Application 50570/13]*

Il-proċeduri odjerni min-natura tagħhom huma diretti sabiex jindirizzaw leżjoni kostituzzjonali u/jew konvenzjonali.

Il-Qorti sabet vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Għalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment perċepita u l-valur lokatizju li l-fond de quo jġib fis-suq ħieles hija fattur determinanti sabiex ikun stabbilit jekk kienx vjolat il-prinċipju tal-proporzjonalita`, fl-istess waqt hemm fatturi oħra li wkoll għandhom rilevanza, u li flimkien għandhom iwasslu għall-għoti ta` kumpens ġust għall-leżjoni subita.

*Fis-sentenza li tat fil-31 ta` Jannar 2014 fil-kawża fl-ismijiet **Concetta sive Connie Cini vs Eleonora Galea et** il-Qorti Kostituzzjoni rrilevat:*

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

"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]."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum il-Qorti hija tal-fehma li għandhom jittieħdu diversi konsiderazzjonijiet ghl fini ta' kumpens fosthom-

1. Il-fatt li l-fond għandu għanijiet kummerċjali;

2. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jitħallsu r-rikorrenti u dik li setgħu jirċievu skont is-suq hieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

3. Il-fatt li skont il-liġi viġenti fadal sas-sena 2028 sabiex il-kirja tiġi terminata;

4. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti u l-awturi tagħhom damu fih matul is-snin u l-perjodu li ilhom ibatu sproporzjonalita' fid-drittijiet tagħhom;

5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti;

6. It-trapass taż-żmien sakemm ir-rikorrenti fittxew rimedju quddiem il-Qrati sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali tagħhom.

Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandha tiġi likwidata s-somma totali ta' ħamsin elf

Ewro (€50,000) kumpens globali in kwantu għal ħamsa u tlettin elf Ewro (€35,000) bħala kumpens pekunarju u ħmistax -il elf Ewro (€15,000) li għandhom iservu bħala danni morali.

Għalhekk sejrin jintlaqgħu il-ħames, is-sitt u s-seba' talba r-rikorrent kif appena ġie deċiż filwaqt li l-ħdax -il eċċezzjoni tal-intimat Avukat Ġenerali sejra tintlaqa' limitatament safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet sejrin jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) filwaqt li tiċħad it-talba għar-rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrent u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 27 Pjazza Sir Luigi Preziosi, Floriana bi bieb ieħor fi blokk apartamenti 28, Pjazza Sir Luigi Preziosi Floriana proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati aħwa Dingli, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea filwaqt li tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tilqa' limitatament it-tielet talba billi tiddeċiedi li l-intimati aħwa Dingli m'għandhomx jibqgħu igawdi l-protezzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi l-ġodda li saru bl-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

4. Tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrent.

5. Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għar-raġunijiet mogħtija fil-kawża fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.

6. Tilqa' s-sitt u s-seba talba tar-rikorrent u tillikwida s-somma totali ta' ħamsin elf Ewro (€50,000) in kwantu għal ħamsa u tlettin elf Ewro (€35,000) bħala kumpens pekunarju u ħmistax -il elf Ewro (€15,000) li għandhom iservu bħala danni morali li għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat Ġenerali u l-Qorti tordnalu jħallas l-istess.

7. Tilqa' r-raba', l-ħames, il-ħdax il-eċċezzjoni (limitatament safejn kompatibbli ma' dak deċiż), u mit-tnax sal-ħmistax -il eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet.

8. Peress li mhux it-talbiet kollha ġew milqugħa kif dedotti, l-ispejjeż jinqasmu hekk: 4/5 jitħallsu mill-intimat Avukat Ġenerali u 1/5 jitħallsu mir-rikorrent.

9. Bl-imgħax legali kif mitlub mir-rikorrent mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-pagament effettiv.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.