QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM, 28 TA' JANNAR 2021

Kawza Numru: 4K

Rik. Kost. 5/2018

Mary Fatima Vassallo (I.D. 285150 (M) u
ghal kull interess zewgha John Vassallo
(I.D. 390646 (M)

vs.

Gordon Gauci Maistre (I.D. 55054 (M);
Jeanette Gauci Maistre (I.D. 452454 (M),
u l-Avukat Generali illum l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors guramentat ta' Mary Fatima Vassallo** pprezentat fil-5 ta' Frar, 2018 li permezz tieghu ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi l-attrici hija l-proprjetarja tal-fond 116 Triq il-Kullegg l-Antik, sliema;

2. Illi l-genituri ta' l-attrici Mary Fatima Vassallo (u cioe` Dr Carmelo Caruana u Pauline Caruana xebba Zammit) llum jinsabu mejtin u mietu fil-5 ta' Frar 1992 u fil-26 ta' Novembru 1987 u dan kif jirrizulta mic-certifikati tal-mewt hawn annessi bhal **dok GMFV 1** u **GMFV 2**;

3. Illi l-attrici Mary Fatima Vassallo akkwistat din il-proprjeta` '*in toto*' permezz ta' wirt minghand ommha Pauline mart Dottor Carmelo Caruana u dan kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji u mit-testment li kopja taghhom qeghdin jigu hawn anness bhal **dok GMFV 3** sa **GMFV 8** inkluzi. Illi 'inter alia' din il-proprjeta` giet debitament denunzjata mal-awtoritajiet kompetenti tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja numru 1038/1988 u t-taxxa relattiva giet imhallsa skond il-ligi;

4. Illi Pauline Caruana kienet dahlet f'kuntratt ta' subcens temporanju ta' wiehed u ghoxrin (21) sena datat l-ghoxrin (20) ta' Marzu tas-sena 1979 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, fejn gie koncess il-fond bin-numru 116 Triq il-Kullegg l-Antik Sliema, fuq titolu ta' enfitewsi temporanju, dekorribbli mill-20 ta' Marzu 1979, u fejn jithallas subcanone/subcens ta' Lm80 fis-sena, sitt xhur bil-quddiem, ghall-ewwel ghaxar snin u Lm90 fis-sena ghar-rimanenti perjodu, liema kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dok GMFV 9**;

5. Illi wara li sar l-kuntratt ta' l-ghoxrin (20) ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo, l-legislatur ta' dak iz-zmien introduca permezz ta' Att XXIII tas-sena 1979, ligijiet li 'inter alia' llum jinsabu ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, fejn min kien qieghed jokkupa l-fond bhala '*habitual residence'* u l-inkwilin huwa cittadin Malti, (bhal ma hu l-kaz ta' l-intimat Gordon Gauci Maistre), gie awtomatikament intitolat li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika, b'titolu ta' kera, u dan skond l-artikolu 12(4) tal-Kap 158;

6. Illi l-intimati baqghu jghixu fil-fond kif jidher mill-kopji tar-Registri Elettorali tul is-snin kif u ma l-eghluq tal-koncessjoni enfitewtika sallum, u dan kif jidher mill-kopji tar-Registri Elettorali varji (ta' diversi snin) markati u annessi bhala **dokumenti X 1 sa X 8 inkluzi**;

7. Illi l-kirja lokatizja prezenti skond kif ghandha tigi kalkolata skond il-ligi taht l-artikolu 12 tal-Kap 158 u wkoll taht l-Att X tas-sena 2009, hija ta' Euros 1051.41 fis-sena u/jew somma verjuri ghal din ic-cifra. Illi r-rikorrenti waqfu li jircievu aktar l-kera mill-intimati Gauci Maistre billi din is-sitwazzjoni hija sproporzjonata u ingusta ghall-ahhar, kif ser jigi muri aktar il-quddiem f'dan ir-rikors u fil-mori tal-kawza;

8. Illi minn mindu r-rikorrenti waqfu jaccettaw il-kirja tal-fond mill-intimati Gauci Maistre, l-intimati Gauci Maistre qeghdin jghaddu sabiex jiddepozitaw fir-Registru tal-Qorti, permezz ta' cedoli, sommom ta' flus li jammontaw ghal circa Euros 402.46 fis-sena u/jew sommom verjuri ghal din ic-cifra;

9. Illi meta saret il-koncessjoni enfitewtika mill-aventi kawza tal-attrici Mary Fatima Vassallo, l-atturi qatt ma setghu jkunu jafu bil-ligijiet u bl-implikazzjonijiet ta' l-Att XXIII tas-sena 1979, billi l-ligi dahlet mhux biss b'mod prospettiv imma anki kellha effetti retroattivi, fejn bhal f'dan il-kaz de quo, l-atturi gew effettwati u pregudikati serjament bil-bdil tal-ligi;

10. Illi r-rikorrenti talbu lill-intimat Godwin Gauci Maistre sabiex hu flimkien ma' martu Jeanette u l-familja tieghu jivvakaw il-fond 116 Triq il-Kullegg l-Antik Sliema, permezz ta' ittra ufficjali tal-20 ta' Settembru, 2016 (3094/2016), hawn annessa u mmarkata bhala **Dok GMFV 10A** u tal-ittra interpellatorja tat-18 ta' Settembru 2014 li kopja tieghu jinsab anness bhala dok **GMFV 10B**;

11. Illi nonostante dawn l-interpellanzi, l-intimat Gordon Gauci Maistre u martu ghadhom sallum jabitaw fil-fond imsemmi tar-rikorrenti, u dan in

vjolazzjoni tad-drittijiet ta' l-atturi, liema atturi jinsabu ferm pregudikati, stante li dan id-dewmien b'kirja baxxa u minghajr ebda tama li l-proprjeta` tigi liberata u vakata entro terminu qasir u definit, qieghed jikkonstitwixxi ksur ta' drittijiet ta' proprjeta` ghall-istess rikorrenti, liema rikorrenti ma jistghux aktar jissaportu is-sitwazzjoni incerta li tezisti u ghadha tezisti sallum.

12. Illi inoltre l-mod kif inhi miktuba l-ligi mart l-istess Gordon Gauci Maistre u cioe` Jeanette Gauci Maistre wkoll hija protetta fil-ligi, u ghalhekk is-sitwazzjoni hija aktar incerta ghall-istess rikorrenti li ma jistghux igawdu mill-proprjeta` taghhom;

13 Illi l-ilment tal-atturi huwa li qeghdin jigu imcahhda mit-tgawdija tal-fond proprjeta` taghhom, u illi l-kundizzjonijiet imposti mil-ligi huma sproporzjonati ghall-ghanijiet li ghandha l-ligi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti qeghdin jigu mcahhda b'mod sproporzjonat mit-tgawdija tal-propjeta` taghhom, meta tqies illi l-kirja li tithallas lilhom huwa ta' Euros 406 kull sena u/jew somma verjuri, liema kirja hija mizera (anki jekk wiehed jiehu l-kera skond ir-rata tal-inflazzjoni skond il-Kap 158 u skond l-Att X tas-sena 2009 fl-ammont ta' Euros 1051.41 fis-sena, u/jew somma verjuri), mentri fis-suq miftuh il-kirja huwa ta' Euros 5,000 fis sena u/jew somma verjuri, kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit godwin Abela datat il-31 ta' Marzu 2017 li kopja tieghu jinsab hawn anness bhala **dok GMFV 11**;

14. Illi dan l-istat ta' fatt jaghti lok ghall-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja skond il-Kap 319;

15. Illi dan l-Istat ta' fatt jaghti lok ghall-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja skond il-Kap 319.

16. Illi sitwazzjoni bhal dan il-kaz odjern diga' giet trattata kemm mill-Qorti Ewropeja (European Court of Human Rights) fil-kaz **Amato Gauci vs Malta (App Numru 47045/06) deciz fil-15 ta' Settembru 2009**, fejn il-Qorti ikkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropeja. Illi l-qorti qalet li jehtieg ikun hemm element ta' proporzjonalita`, "the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden";

17. Illi l-kera li l-intimati huma disposti joffru kull sena hija ferma aktar baxxa milli dik li tithallas fuq is-suq hieles. Il-Qorti fil-kawza hawn fuq citata ta' Amato Gauci vs Malta, tenniet li ghalkemm il-Gvern igawdi minn margini ta' apprezzament wiesgha fil-kontroll ta' kera, '*nevertheless this may not lead to results whicjh are manifestly unreasonable, such as amounts of rents allowing only a minimum profit*';

18. Illi meqjus il-kera baxxa, l-incertezza jekk ir-rikorrenti qaghatx humiex ser jirkupraw il-proprjeta` taghhom, l-fatt illi l-possibilita` li l-intimat jitlaq mill-fond minn jeddu hija remota, l-fatt li martu hija residenti fil-post ukoll, u n-nuqqas ta' garanziji procedurali sabiex is-sid ikun jista' jiehu lura l-pussess ta' hwejjgu, r-rikorrenti kellhom jifthu din il-kawza.

19. Illi l-Qorti ghandha tapprezza wkoll illi l-intimat kif ukoll mart l-intimat ghadhom jghixu u jokkupaw il-fond ta' l-attrici, u dan ghax jghidu li huma protetti taht il-ligi, liema sitwazzjoni taghmilha infelici ghall-istess atturi;

20. Illi ghalkemm ir-rikorrenti ghadhom sidien tal-fond, giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-intimat ghal perjodu indefinit meta l-atturi ma setghu qatt jaraw dan l-istat ta' fatt gej fuqhom, meta dahlu fi ftehim ta' cens temporanju fl-20 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Michael refalo, u meta qatt ma ffirmaw sabiex jidhlu fi ftehim ta' kera, wara li skada it-terminu originali (fid-19 ta' Marzu 2000).

21. Inoltre ma hemm ebda rimedju effettiv sabiex l-intimati jiehdu lura l-pussess tal-fond taghhom u ghalhekk kellhom jintavolaw din il-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali);

22. Illi lanqas ma jezistu salvagwardji procedurali xierqa mmirata sabiex jinkiseb bilanc bejn l-interess tal-kerrej u dawk tas-sidien, u dan nonostante l-emendi li dahlu permezz tal-Att X tas-sena 2009;

23. Illi oltre hekk, l-intimati Gauci Maistre qieghdin jintavolaw il-kera fir-Registru tal-Qorti kif jahsbu li huwa dovut ghall-intimati fl-ammont ta' Euros 406.89 fis-sena, kif jidher mill-anness cedoli bin-numri 808/16, 2446/16, 3264/16, 1071/17, 1932/2017 markati **dok Y 1 sa dok Y 5 inkluzi**;

24. Illi l-Qorti Kostituzzjonali uzat l-istess principji fil-kazijiet ***Maria Ludgarda Borg etvs Rosario Mifsud et*** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April (rik nru 72/2014) u ***Maria Stella sive Estelle u John Azzopardi Vella vs L-Avukat Generali et.*** Tat-30 ta' Settembru 2016 (rik nru 15/2014), fejn il-Qorti enfasizzat li mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea johrog li l-kontroll tal-uzu tal-proprjeta` mhux dritt assolut u hemm bzonn li ssir analizi biex jigi stabbilit li hemm bilanc bejn id-drittijiet tal-individwu u d-dritt tal-istat. Pero` dawn iz-zewg kazijiet bhal il-kaz in dizamina taghmilha wkoll cara li l-isproporzjonalita` fid-drittijiet ta' l-Istat ma jistax ikunu tali li sid il-fond jissussidja indefinittivament l-inkwilin b'mod sproporzjonat u b'mod li sid il-fond lanqas jaf kif u meta l-pussess tal-propjeta` sejra tirriverti ghandu;

25. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi fl-ismijiet ***Dr Cedric Mifsud nominee vs Avukat Generali et***, bin-numri tar-rikors 33/2010 u 34/2010, decizi fil-25 ta' Ottubru 2013 u fil-31 ta' Jannar 2014 rispettivament, bl-istess mod ukoll iddikjaraw illi l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrent taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1, u ghaldqastant l-intimati ma jistghux jinvokaw dan il-provvediment biex jibqghu jabitaw fil-fond;

Ghaldaqstant jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun l-ghala din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex taqta’ u tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-artikolu 12(2) u 12(3) tal-Kap 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom 116, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema, u dan bi ksur tal-Artikolu ta’ l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, liema Konvenzjoni giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319, u dan prevja u jekk hemm bzonn li tappunta periti nominandi;

2. Tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt ir-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha (mill-19 ta’ Marzu 2000 sallum) minghajr il-pussess battal tal-fond 116 Triq il-Kullegg l-Antik Sliema u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom;

3. Minghajr pregudizzju, ghat-talba precedent, taghti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li jergghu jiehdu l-pussess battal tal-fond proprjeta` taghhom 116 Triq il-Kullegg l-Antik Sliema, entro terminu qasir u perentorju li l-Qorti tistipula fic-cirkostanzi.

Rat illi b’digriet taghha tad-29 ta’ Mejju 2019 il-Qorti ppermettiet iz-zieda tas-segwenti zewg talbiet:

4. Tiddikjara li l-artikolu *12(11) tal-Kap 158, jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom mertu tal-kaz, billi huwa nieqes minn proporzjonalita` u jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, li jinsab taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta’ Malta, ghax ‘*inter alia*’ jimponi kondizzjonijiet godda minghajr il-kunsens tas-sid, telimina dik ic-certezza legali li harget mis-sensiela ta’ sentenzi anologi fuq il-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid ai termini ta’

l-artikolu 12 tal-Kap 158[1], inkluz mill-European Court of Human Rights ta' Strasbourg, u ghandha applikabilita` retroattiva, u ghalhekk hija vjolazzjni tad-dritt tat-tgawdija pacifika tal-posssessjonijiet u beni tar-rikorrenti Vassallo et, u konsegwentement tordna u taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi inkluz li tiddikjara l-istess artikolu *12(11) tal-Kap 158, bla effett u/jew kliem iehor li l-Qorti jhoss li huwa idoneji fic-cirkostanzi, u tordna l-izgumbrament ta' l-intimati konjugi Gauci Maistre mill-fond 116 Triq il-Kullegg l-Antik Sliema;

5. Tiddikjara li l-artikolu 12B(1) u l-artikolu 12B(2) tal-Kap 158 u/jew min minnhom liema artikoli saru ligi permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, bhala artikoli li fic-cirkostanzi tal-kaz, joholqu '*an interference*' sabiex ir-rikorrenti juzaw u jgawdu l-proprjeta` taghhom mertu tal-kawza, joholqu piz eccessiv fuq ir-rikorrenti u ma jezistux 'procedural safeguards' fl-applikazzjoni ta' dawn l-artikoli, billi r-rikorrenti ma jistghux igawdu hwejjighom ghax ma jezisti ebda zmien definit, u ghandhom applikabilita` retroattiva, u ghalhekk huma artikoli u/jew min minnhom li jivvjolaw u jiksru d-drittijiet fondamentali tas-sidien Vassallo u jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittjiet u Libertajiet Fundamentali, li jinsab that il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u liema artikoli u/jew min minnhom, ghalhekk huma bla effett u/jew kliem iehor li l-Qorti jhoss li huwa idoneji fic-cirkostanzi, u tordna l-izgumbrament ta' l-intimati konjugi Gauci Maistre mill-fond 116 Triq il-Kullegg l-Antik Sliema entro terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjez kollha tal-proceduri tal-kawza, inkluz tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Settembru 2014 kontra l-intimati, u bl-imghaxijiet legali mid-data tal-likwidazzjoni tal-kumpens sal-pagament effettiv.

[1] (i) Amato Gauci vs Malta (470456/06); (ii) Albert Cassar et vs Onor Prim Ministru – Q.K. (14/2010) 22 ta' Frar 2013; (iii) Dr Cedric Mifsud nominee vs Avukat Generali Q.K. (33/2010) tal-25 ta' Ottubru 2013; (iv) Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali Q.K. 22 ta' Frar 2013; (v) Maria Ludgarda Borg vs Rosario Mifsud et Q.K. 30 ta' Ottubru 2015; u hemm diversi ohrajn;

Il-konvenuti huma minn issa ngunti in subizzjoni;

Rat illi b'digriet tas-6 ta' Settembru, 2019, il-kliem "artikolu 12(11) tal-Kap 158" fir-raba talba rikorrenti, qeghdin jigu sostitwiti bil-kliem "artikolu 12B(11) tal-Kap 158".

Rat ir-**Risposta tal-Avukat Generali** prezentata fis-27 ta' Frar, 2018 fejn jinghad kif gej:

1. Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u 12(3) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħha qed jiġi miksur l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi huma qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' li tinsab fi Triq il-Kulleġġ L-Antik, Tas-Sliema, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat;

2. Illi in linea preliminari ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma Mary Fatima Vassallo kellha titolu fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

3. Subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Illi l-esponenti jirrelevaw li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali

u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

5. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

6. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien *qua* proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

7. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie 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 miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-

ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

8. Illi stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Gordon Gauci Maistre għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

9. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, senjatament l-artikolu 38(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) . Fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li hi qegħdha tipperċepixxi mhijiex kera daqstant sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti. Dan ukoll peress li l-fond m'huwiex xi wieħed ġdid, li l-ispiża biex inbena saret ħafna snin ilu u li s-sidien ma kienux legalment obligati li jinvestu fih meta dan kien mogħti lill-enfitewta taħt titolu ta' ċens temporanju. Di piu l-obbligi ta' manutenzjoni da parti tas-sid huma illum ukoll ferm limitati;

10. Illi l-Qorti Ewrope stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[2] 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>"*[3]*;*

---
[2] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009
[3] Enfasi tal-esponent

11. Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri;

12. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' propozjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

14. Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fut it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti pero' li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namelt the social protection of tenants*"[4];

15. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent

[4] ***Amato Gauci v Malta*** paragrafu 55.

jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

16. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istatipprezentata fit-23 ta' Lulju, 2019 li permezz taghha laqa' ghar-raba' u l-hames talbiet mizjuda tar-rikorrenti billi eccepixxa illi l-Artikolu 12 (11) tal-Kap 158 ma hux applikabbli ghall-kaz odjern; illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li permezz tieghu iddahhal l-artikolu 12B tal-Kap 158 il-legislatur kompla jsahhah fuq l-element ta' proporzjonalita'; illi l-artikolu 12B huwa ntiz sabiex ikompli johloq bilanc bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini; u li fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti ghall-ordni ta' zgumbrament tal-intimati Gauci Maestre illi l-proceduri kostituzzzjonali mhumiex il-forum addattat.

Rat ir-**Risposta ta' Gordon u Jeanette konjugi Gauci Maistre prezentata fit-8 ta' Marzu, 2018** fejn jinghad kif gej:

Fir-rikors taghhom ir-Rikorrenti qeghdin jallegaw ksur ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319) u dan billi skont huma l-Artikolu 12 (2) u 12 (3) tal-Kap 158 jiksru d-dritt tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova li huma ghandhom titolu validu ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din l-istanza;

2. Illi, fit-tieni lok u fil-mertu, il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet saret nhar l-20 ta' Marzu 1979 (ara Dok GMFV 9) jigifieri ghalhekk

l-awtrici tar-Rikorrenti u cio` Pauline Caruana, kienet taf jew setghet tkun taf bl-att XXIII tal-1979 u l-konsegwenzi tieghu stante li kemm l-abbozz ta' ligi li jemenda l-Kap. 158 kif ukoll id-dibattiti tal-Parlament kienu pubblici u kulhadd kien jaf x'inhu gej; izda, minkejja dan kollu, xorta wahda, omm ir-rikorrenti ghazlet li tikkoncedi l-fond de quo lill-Esponenti b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena.

3. Illi l-Esponenti dejjem imxew mal-ligi u hallsu c-cens u mbaghad il-kera puntwalment li kienet tigi accettata mir-Rikorrenti u, peress li dan l-ahhar, ma baqghetx tigi accetata bdiet tigi depozitata fir-Registru tal-Qorti.

4. Illu wkoll fil-mertu ma jistax jinghad illi d-drittijiet tar-Rikorrenti gew b'xi mod lezi stante illi r-rikorrenti fl-ebda stadju ma gew spossessati mill-proprjeta` taghhom hlief li huma ghandhom biss godiment limitat tal-istess u dejjem, jekk iridu, jistghu jittrasferixxu lil terzi persuni l-proprjeta` mertu ta' din il-istanza.

5. Illi salv is-suespost, b'referenza ghar-risposta tal-Avukat Generali, l-Esponenti qeghdin jassocjaw ruhhom ma' tali risposta u jaghmlu taghhom eccezzjonijiet sollevati mill-Avukat Generali.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-Esponenti intimati umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet maghmula permezz tar-rikors tar-rikorrenti, bl-ispejjez kollha kontra r-Rikorrenti.

Rat l-atti tal-kawza;

Rat il-provi mressqa waqt il-prosegwiment tal-kawza;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet apprezentata mir-rikorrenti fis-27 ta' Frar 2020[5], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet apprezentata mill-Avukat tal-Istat fis-6 ta' Mejju 2020[6];

Semghet it-trattazzjoni finali tal-avukati tal-partijiet;

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti ghall-kaz

Permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo, Pauline Caruana, omm ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo, ghaddiet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-21 versu cens ta' tmenin Lira Maltin (Lm80) ghall-ewwel ghaxar snin u r-rimanenti perjodi versu cens ta' disghin Lira Maltin (Lm90) fuq il-fond 116, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema lill-intimat Gordon Gauci Maistre. Il-koncessjoni enfitewtika giet fi tmiena fid-19 ta' Marzu 2000.

Dan l-imsemmi fond ghadda ghand ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo b'wirt minn ghand ommha bis-sahha tat-testment tal-11 ta' Novembru 1987 fejn ir-rikorrenti giet nominata bhala l-unika eredi universali u padruna assoluta tal-beni t'ommha.

Meta ghalaq ic-cens cioe fid-19 ta' Marzu 2000, it-titolu ta' enfitewsi temporanja ikkonverta ghal kera bis-sahha tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar. Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti waqfet taccetta l-kirja u ghalhekk is-somma ta' erba' mija u zewg Ewro u sitta u erbghin centezmu (€402.46) bdiet tigi depozitata fir-Registru tal-Qorti kull sena.

[5] Pagna 274 tal-process.
[6] Pagna 294 tal-process.

Fil-5 ta' Frar 2018, ir-rikorrenti ghaddew biex intavolaw il-procedura odjerna fejn sostanzjalment qeghdin jilmentaw li bl-Artikolu 12 (2) u (3) tal-Kapitolu 158 gew imcahda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom hekk meta giet imposta fuq l-antekawza taghhom u sussegwentement fuqhom relazzjoni guridika gdida, kif ukoll ghal raguni ta' sproporzjon u dan minhabba li l-kera tal-fond *de quo* impost mil-ligi kien skond ir-rikorrenti wiehed baxx meta mqabbel mal-potenzjal tal-kera fis-suq hieled u dan ghall-perjodu bejn d-19 ta' Marzu 2000 u l-5 ta' Frar 2018.

Wara li giet intavolata din il-kawza dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018. Kien ghalhekk li r-rikorrenti illamentaw ukoll li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B (1) il-legistalur impona obbligu fuq is-sid sabiex qabel ma jitlob l-izgumbrament tal-inkwilin, irid juza bilfors id-dispozizzjonijiet tal-imsemmi artikolu u ghalhekk illimita ghal kollox id-drittijiet u r-rimedji disponibbli ghas-sid. Ir-rikorrenti tallega wkoll li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B (11), il-jedd taghha sancit taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll gie lez u dan ghaliex qieghed jigi impost fuqhom kundizzjonijiet godda minghajr il-kunsens tas-sid, telimina dik ic-certezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenzi analogi fuq il-ksur tad-drittijiet tas-sid ai termini tal-Artikolu 12.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

L-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Gauci Maistre hija fis-sens li r-rikorrenti jehtigilhom iggibu prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Il-gurisprudenza hija wahda kopjuza f'dan ir-rigward. Fis-sentenza li tat fis-7 ta' Frar 2017 fil-kawza **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb

tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] 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 tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Ir-rikorrent John Vassallo fl-affidavit tieghu spjega kif il-fond iddevolva fuq martu. Spjega li b'kuntratt tal-20 ta' Frar 1935 fl-atti tan-Nutar Dr Emmanuele Pio DeBono, Alfredo Zammit, in-nannu ta' Mary Fatima Vassallo, xtara tlett proprjetajiet hdejn xulxin, fosthom il-fond mertu tal-kawza. Wara l-mewt ta' Alfredo Zammit, il-proprjetà intirtet minn Pauline Zammit, l-unika wild li kellu. In segwitu, wara l-mewt ta' Pauline Zammit, il-proprjetà intirtet mir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo, bhala l-unika wild ta' Pauline nee Zammit. In sostenn ipprezenta numru ta' atti notarili. Kemm l-intimat Avukat tal-Istat u kif ukoll l-intimati l-ohra fl-ebda stadju tal-procedura ma ikkontestaw l-awtenticita ta' dawn id-dokumenti. L-Avukat tal-Istat kull ma jissottometti fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tieghu hija li "minkejja l-prova tat-titolu hija xorta wahda importanti u utili sabiex il-kawza tkun tista' titmexxa"[7]. Din il-Qorti hija sodisfatta mill-provi migjuba illi r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo hija l-propjetarja tal-fond mertu *de quo*, liema titolu jaghtiha l-jedd li tistitwixxi l-kawza odjerna.

Ghaldaqstant il-Qorti sejra tichad l-ewwel parti tal-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u l-ewwel eccezzjoni tal-intimati Gauci Maistre.

It-tieni parti tal-ewwel eccezzjoni tal-Avukat Generali hija fis-sens li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom

[7] Pagna 295 tal-process.

titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni. Din il-Qorti tosserva li l-fond 116, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema iddevolva fuq ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo meta l-koncessjoni enfitewtika originali kienet ghadha attiva ghaldaqstant ir-rikorrenti m'hijiex qieghda tilmenta dwar il-perjodu qabel ma hija kellha titolu fuq il-proprjetà mertu tal-kawza.

Din il-parti tal-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat ghalhekk qieghda tigi michuda.

Ikkunsidrat ;

It-tieni eccezzjoni tal-intimati Gauci Maistre hija fis-sens li omm ir-rikorrenti kienet taf jew setghet tkun taf bl-Att XXIII tal-1979 u l-konsegwenzi tieghu u dan peress l-abbozz li jemenda l-Kapitolu 158 u d-dibattiti Parlamentari kienu pubblici meta saret il-koncessjoni enfitewtika fl-20 ta' Marzu 1979.

Sabiex ixejnu din l-eccezzjoni, ir-rikorrenti resqu bhala xhud lil Raymond Scicluna, skrivan tal-Kamra tad-Deputati fejn mix-xhieda tieghu tas-27 ta' Gunju 2018, hareg car li meta abbozz jitressaq ghall-ewwel qari dan jitressaq biss bhala *one liner* u jitressaq biss titolu. L-istess xhud ikkonferma li lanqas id-deputati tal-parlament ma kien ikollhom abbozz mal-ewwel qari li f'dan il-kaz kien fit-22 ta' Mejju 1979 (xahrejn wara li saret il-koncessjoni enfitewtika). Aktar u aktar ic-cittadin ma jistax jigi prezunt li mal-ewwel qari ta' abbozz huwa jkun jaf il-kontenut u l-intenzjoni tal-ligi. Ghal dawn i+l-motivi din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati Gauci Maistre.

Ikkunsidrat;

Artikolu 12 jilledi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> “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 ġu 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.”

Ir-rikorrenti jsostnu li l-Artikolu 12 (2) u (3) tal-Kapitolu 158 icahhadhom mid-dritt taghhom ghat-tgawdija tal-possedimenti taghhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naha l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat, fl-eccezzjonijiet tieghu kif ukoll fin-nota ta’ sottomissjonijiet finali tieghu jeccepixxi li l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skont l-interess generali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x’inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri socjali mehtiega ghall-harsien tal-interess generali. Ikompli jeccepixxi li tali diskrezzjoni tal-legislatur ma’ ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli u li ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress illi dak li gara fil-kaz odjern huwa li l-Istat tramite l-Artikolu 12 irregolarizza sitwazzjoni ta’ natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b’dan però li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Skont l-intimat Avukat tal-Istat, l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa mahsub biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta’ abitazzjoni taghhom f’gheluq it-terminu koncessjoni lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewzi temporanja. Jikkonkludi l-imsemmi intimat li dan l-artikolu ma jistax jigi kklassifikat bhala wiehed mhux legittimu.

Din il-Qorti tqis li rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti Ewropea ghal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

> "*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, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, 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, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland).*"[8]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kaz ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

> "*46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of*

[8] Appl. Nru. 35015/97 deciza fid-19 ta' Gunju 2006.

property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Din il-Qorti m'ghandhiex dubju li meta gie ppromulgat l-Att XXIII tal-1979 kellu ghan socjali legittimu. Ghalhekk din il-Qorti ssib li l-imsemmi Att jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi mehud in konsiderazzjoni minn din il-Qorti meta jigi ttrattat l-element tal-proporzjonalità flimkien izda mal-fatt tat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat kellu u ghad ghandu margini wesghin ta' apprezzament fil-legislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni socjali[9], b'dana li l-interess tal-individwu ghandu wkoll jigi salvagwardat. Il-Qorti tqies li l-iskop pubbliku / socjali m'ghandux, illum il-gurnata, jkun l-unika konsiderazzjoni fic-cirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq

[9] **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Rik Nru 15/2008) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onor. Prim Ministru** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali0 fit-28 ta' Settembru 2017 fejn fiha hemm diversi gurisprudenza ohra kowtata.

dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sidien qegħdin jiġu mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tagħhom minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara sehħitx leżjoni jew le:

> "*56. 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 Amato Gauci, cited above, §57). 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)."[10]

Hu obbligu tal-Istat li johloq bilanc gust bejn l-interess tac-cittadin li jkollu fejn jghammar, u l-interess tas-sid li jiehu gwadann gust mill-proprjetà tieghu. Jekk il-gvern jimponi residenza go fond li hu proprjetà privata, sabiex jevita li jikkommetti lezjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sid jehtieglu jassigura mekkanizmu li permezz tieghu l-interess tas-sid jigi adegwadament salvagwardat.

Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-decizjoni fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat johloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jigi assigurat li lis-sid jinghata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux necessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma ghandu jwassal li jaghti lis-sid *"only a minimal profit"*.

L-Avukat tal-Istat fid-disa' eccezzjoni tieghu eccepixxa li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqghatx toghla biss kull hmistax-il sena skont l-Artikolu 12 izda kull tlett snin skont l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Din il-Qorti tqis li huwa minnu li gew introdotti emendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbiddlet id-definizzjoni ta' inkwilin, u dahlu fis-sehh mekkanizmi ghaz-zidiet fil-kirja kull tlett snin minflok kull hmistax-il sena, izda kif gie osservat fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe vs. Avukat Generali** (Rik Kost Nru 22/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2013:

> Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta' kera ma taghti l-

[10] **Bradshaw and Others v. Malta**, Appl. Nru. 37121/15, deciza 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll Appl. Nru. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deciza 30 ta' Lulju 2015.

> ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita' fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 39/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2015 gie deciz kif isegwi:

> "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.'

Dan ifisser ghalhekk li z-zieda li inghatat bis-sahha tal-Att X tal-2009 ma kkumpensatx adegwatament ghall-fatt li s-sidien gew sfurzati jaccettaw lill-inkwilin li kien fil-post. Lanqas ma rrimedjat l-isproprozjon li s-sidien kienu qeghdin ibghatu u dan peress li z-zieda regolata fl-imsemmi Att ma zdidietx bl-istess rata li kien qieghed jizdied is-suq. Din il-Qorti anzi tqis li aktar ma ghadda z-zmien, akbar tqal il-piz li intrefa' mis-sid fil-kaz odjern.

Fil-fatt gie osservat fil-kaz **Zammit and Attard Cassar v. Malta** (Appl. No. 1046/12) mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Lulju 2015:

> "*The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of*

rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government."

Fid-dawl ta' din l-osservazzjoni, jehtieg li jigi kkunsidrat dak li inghad mill-Periti rispettivi tal-partijiet. Il-Perit Godwin Abela li hejja rapport fil-31 ta' Marzu 2017 fuq inkarigu tar-rikorrenti ikkonkluda li l-valur lokatizzju tal-fond de quo fis-sena 2000, meta giet fi tmiema l-koncessjoni enfitewtika, kien ta' elf, erba' mija u ghoxrin Ewro (€1,420) ekwivalenti ghal sitt mija u disgha Liri Maltin u sittin centezmu (Lm609.60) u l-valur tal-fond kien ta' erbghin elf u hames mitt Ewro (€40,500). Il-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-intimat Avukat tal-Istat pprezenta rapport datat 20 ta' Settemrbu 2019 fejn iddetermina li l-valur tal-fond fis-sena 2000 kien ta' disgha u erbghin elf u seba' mitt Ewro (€49,700) filwaqt li l-valur lokatizzju kien ta' elf, tlett mija u sebghin Ewro (€1,370). Ir-rapporti tal-Periti wkoll jaghmlu referenza ghall-valur lokatizzju fis-sena 2017 – filwaqt li l-Perit Godwin Abela ikkalkula l-valur lokatizzju annwu ghal hamest elef Ewro (€5,000), il-Perit Paul Buhagiar stima l-valur lokatizzju annwu ghal erbat elef, mitejn u disghin Ewro (€4,290). Mill-atti jirrizulta li l-intimati Gauci Maistre mis-sena 2016, mindu r-rikorrenti waqfu jaccettaw il-kirja, bdew jiddepozitaw taht l-awtorita' tal-Qorti s-somma ta' erba' mija u sitt Ewro u disgha u tmenin centezmu (€406.89) fis-sena. Ghalkemm din il-Qorti tqis li r-rata originarjament pattwita kienet tirrifletti l-valur fuq is-suq fiz-zmien tal-koncessjoni originali, anki ghaliex miftiehma bejn il-partijiet, id-differenza bejn l-istima tal-valur lokatizju ghas-sena 2017 prezentata kemm mill-Perit Godwin Abela u kemm mill-Perit Paul Buhagiar ma' dak li effettivament huma intitolati ghalih ir-rikorrenti skond il-ligi hija manifestament notevoli. Dan iwassal lill-Qorti tikkonkludi illi ir-rikorrenti qed iggorr piz eccessiv u sproporzjonat.

Dan ifisser li l-mekkanizmu legali vigenti fiz-zmien rilevanti iwassal ghall-kumpens li hu ferm inferjuri mill-kumpens li kienu intitolati ghalih ir-rikorrenti kieku thallew ipoggu l-fond taghhom ghal kera bil-prezz tas-suq. Meta l-Istat iqis illi ghandu jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjetà ta'

terzi, irid jara li c-cittadin privat qua sid ma jigix ippregudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi ghandu l-importanza tieghu izda fejn permezz ta' ligi socjali se jigu agevolati sezzjoni mill-popolazzjoni f'sitwazzjoni partikolari, l-Istat irid jassigura li ma tbatix b'mod sproporzjonat sezzjoni ohra tal-popolazzjoni. Hawn tqum il-htiega ta' bilanc gust bejn l-interessi tac-cittadin qua inkwilin u d-drittijiet tac-cittadin qua sid.

Jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jzomm fis-sehh mekkanizmu li f'cirkostanzi bhal dawk tal-kaz odjern jinzamm bilanc bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-ghan ma intlahaqx fil-kawza odjerna ghaliex kif rajna, il-kumpens li s-sidien kienu qeghdin jircievu sabiex l-intimat jibqa' joqghod fid-dar proprjetà tar-rikorrenti kontra r-rieda tal-istess sidien u antekawza taghhom huwa baxx wisq. Il-ligi ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment gustifikat tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti ilhom zmien twil jissubixxu l-lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li bl-Artikolu 12 (2) u (3) tal-Kapitolu 158 d-dritt tar-rikorrenti sancit taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll gie vjolat.

Ikkunsidrat;

L-ilment kostituzzjonali fir-rigward tal-Artikolu 12 B (11) tal-Kapitolu 158

Qabel din il-Qorti tghaddi sabiex tikkunsidra r-rimedju xieraq ghal-lezjoni hawn fuq ikkunsidrat, ikun ghaqli li tigi trattata r-raba' u l-hames talba tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti tilmenta li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 b'mod specifiku sub-artikolu (1), (2) u (11) jivvjolaw id-drittijiet fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjetà u jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li jimponu kundizzjonijiet godda minghajr

kunsens tas-sid, jelimina c-certezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenzi analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sid ai termini ta' l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 u li l-legislatur impunja l-awtorità tal-Qorti fis-sede Kostituzzjonali u jistultifika l-effetti tal-eventwali sentenza u d-drittijiet li jistghu jigu akkwiziti mill-istess sentenza. Tilmenta wkoll li t-tieni sub-artikolu ma joffri l-ebda rimedju effettiv stante li jiffissa l-kera ghal massimu ta' 2%.

L-Artikolu 12B gie ntrodott bl-Att XXVII tal-2018 li dahal fis-sehh fl-10 ta' Lulju, 2018 u nghata effett retroattiv ghall-10 ta' April 2018. Din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza **Gerald Camilleri et vs. Avukat Generali** (Rik Kost 113/2018JZM) deciza fil-31 t'Ottubru 2019 ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dan l-artikolu:

> "Il-Qorti kkunsidrat l-Att XXVII tal-2018. L-emendi għall-Kap 158 daħlu fis-seħħ fl-1 ta` Awissu 2018. Kien introdott l-Art 12B, li jagħti lis-sid il-jedd li jmur quddiem il-Bord, u jitlob reviżjoni tal-kera sa ammont li ma jkunx jeċċedi t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta` fond ta` abitazzjoni. Id-disposizzjoni taħseb ukoll sabiex fil-bidu ta` kull proċediment b`talba għal awment fil-kera isir test tal-mezzi tal-inkwilin. Taħseb imbagħad għal x`jiġri jekk l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.
>
> [...]
>
> Il-ħsieb għal dawn l-emendi jidher illi kien sabiex sid ta` fond li jaqa` taħt dak li jiddisponi l-Art 12 tal-Kap 158 jkollu l-jedd li jibda proċeduri sabiex jitlob awment fil-kera, b`dan illi jekk jirriżulta bħala diffiċli ferm, jekk mhux kważi mpossibbli, għall-inkwilin illi jħallas l-awment, allura dan kellu jingħata żmien sabiex jivvaka l-abitazzjoni.
>
> Tajjeb jingħad ukoll illi bl-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018 il-leġislatur ħaseb sabiex jirregola talbiet ta` sid ta` fond għall-iżgumbrament ta` okkupanti tal-fond tas-sid."

Din is-sentenza giet appellata u l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni taghha tas-6 t'Ottubru 2020 irriteniet li

> "11. Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom.
>
> 12. Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B (4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.
>
> 13. L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru "permezz ta' evidenza inekwivoka" li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.
>
> 14. Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu "kerrejja" taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala "kerrej" – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond."

In oltre bl-Artikolu 12B (11) l-legislatur ried li jipprotegi lill-inkwilin meta jkollu kirja li skadiet b'effett ta' sentenza tal-Qorti u liema sentenza tkun imsejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-

ammont li ghaliha huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, s-subenfitewta jew il-kerrej ghadha tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha fl-10 ta' April 2018. Fil-kaz li jkun hemm dawk ic-cirkostanzi l-inkwilin ma jistax jigi zgumbrat minn sid il-fond jekk qabel ma jressaqx procedura b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob sabiex il-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar ta' dik is-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors u di più sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. In aggunta, il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istadju inizjali tal-proceduri ghandu jaghmel it-test tal-mezzi tal-kerrej. Dan is-sub-artikolu jaqra hekk:

> (11) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

Fis-sentenza **Gerald Camilleri et vs. Avukat Generali** (Rik Kost 113/2018) surreferita, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) ir-reaffermat li:

> "L-Art 12B(11) tal-Kap 158 jaħseb sabiex is-sid jitlob direttament l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-leġislatur ittenta joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għalhekk filwaqt li kien protett id-dritt tal-inkwilin għar-rilokazzjoni, dak id-dritt ma kienx jibqa` jissussisti aktar fil-każ li l-inkwilin ma jkunx f`qagħda illi jħallas awment fil-kera."

Din il-Qorti hija tal-fehma li z-zieda ta' dan l-Artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju ghall-principji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mil-ligi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment giet stabbilita procedura ghas-sid sabiex jitlob l-izgumbrament tal-inkwilin a bazi ta' kriterji maghrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod giet rizolta l-incertezza li kienet inholqot b'xi sentenzi li inghataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-izgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt wahdu li s-sid ghandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-izgumbrament ma jimpunjax l-awtorità tal-Qorti sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri ghalih, bhal kull rimedju iehor li wiehed issib taht il-ligijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-legislatur prova jtaffi mill-piz li l-Qrati ta' sede Kostituzzjonali ghandhom, wara kollox dawn il-qrati qeghdin hemm sabiex jiddeciedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proceduri kkunsidrati ta' natura straordinarju.

Ghall-kuntrarju tal-Artikolu 12 trattat f'din id-decizjoni taht l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-ligi ma tigix meqjusa li tivjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, u cioe l-ghan legittimu, l-interess generali u l-bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali, jissussistu.

In oltre ghandu jinghad li d-decizjonijiet precedenti tal-Qrati ma setghux u ma kinux intizi li jzommu lill-istat milli jintervjeni legislattivament sabiex jirrimedja ghall-izbilanc u n-nuqqas ta' proporzjonalità misjuba f'dawk l-istess sentenzi anzi jmur ferm aktar 'l boghgod minn hekk - huwa proprju dak li kellu jsir mil-legislatur fil-mument li bdew jinghataw dawn id-decizjonijiet. Dan il-hsieb ghandu jintrabat ukoll ma' l-argument tar-rikorrenti li l-effett retroattivi wkoll jilledi d-drittijiet tas-sidien

Dan il-punt gie diga kkunsidrat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 36/2018) deciz fit-23 ta' Novembru 2020, fejn gie deciz hekk:

> "29. In oltre, ir-retroattivita ta' ligijiet civili m'hijiex prekluza mill-Konvenzjoni Ewropea, u dan kif jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea. Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Scordino v. Italy (No. 1)** (QEDB, 29/03/2006), gie deciz illi:
>
>> "*The Court reiterates that, although, in theory, the legislature is not precluded in civil matters from adopting new retrospective provisions to regulate rights arising under existing law, the principle of the rule of law and the notion of fair trial enshrined in Article 6 of the Convention preclude any interference by the legislature – other than on compelling grounds of the general interest – with the administration of justice designed to influence the judicial determination of a dispute (see Zielinski and Pradal and Gonzalez and Others v. France [GC], nos. 24846/94 and 34165/96 to 34173/96, § 57, ECHR 1999-VII; Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece,9 December 1994, Series A no. 301-B; and Papageorgiou v. Greece, 22 October 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-VI).*" [Ara wkoll: **Papageorgiou v. Greece** (QEDB, 22/10/1997); **National & Provincial Buolding Society, The Leeds Permanent Building Society and The Yorkshire Building Society v. The United Kingdom** (QEDB, 23/10/1997); **Zielinski and Pradal and Gonzales and Others v. France** (QEDB, 28/10/1999); **Anagnostopoulos and Others v. Greece** (QEDB, 07/11/2000); **EEG-Slachthuis Verbist Izegem v. Belgium** (QEDB, 10/11/2005); **Maggio and Others v. Italy** (QEDB, 31/05/2011); **Azienda Agricola Silverfunghi S.A.S v. Italy** (QEDB, 24/06/2014).]

> 30. F'dan il-kaz ma jirrizultax illi l-legislazzjoni introdotta permezz tal-att numru XXVII tal-2018 kienet intiza sabiex tinfluwenza d-determinazzjoni ta' xi procedura gudizzjarja, izda sabiex jigi indirizzat l-ksur ta' drittijiet fondamentali illi kien gie kemm-il darba konstatat kemm minn din il-Qorti u kif ukoll mill-Qorti Ewropea. Permezz ta' dawn l-emendi l-legislatur holoq mekkanimzu ghas-sidien sabiex jitolbu awment fil-kera relattiva ghall-kirjiet protetti jew jitolbu r-ripreza tal-proprjeta` taghhom. Xejn minn dan ma jaffetwa d-determinazzjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal-lezjoni tad-drittjiet fondamentali kkawzata mill-ligi qabel dawn l-emendi, u fil-fatt f'din il-kawza stess l-appellant inghata kumpens ghal-lezjoni tad-dritt fondamentali tieghu ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` ghaz-zmien qabel l-introduzzjoni tal-emendi, filwaqt illi dawn l-emendi holqu rimedju ghalih sabiex ikun jista' jirriprendi lura l-pussess tal-fond jew jawmenta l-kera. Illi dawn l-emendi jirrispettaw kemm id-dritt tas-sidien illi jitolbu revizjoni fl-ammont ta' kera mhallsa mill-inkwilini u d-dritt taghhom illi jitterminaw il-kirja f'certu cirkostanzi, u d-dritt tal-inkwilin ghall-access ghall-Qorti sabiex jiddefendi l-pozizzjoni tieghu b'mod shih fi proceduri intizi proprju ghad-determinazzjoni ta' dawn il-kwistjonijiet. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi l-effett retroattiv ta' dawn l-emendi m'huwiex leziv tad-drittijiet fondamentali tal-appellant."

Jirrizulta illi Artikolu 12B (11) ghandu applikazzjoni limitata u cioe meta l-kera tkun "skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018."

Fil-kaz odjern dawn il-kondizzjonijiet ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (11) huma nieqsa peress illi r-rikorrenti ma wrewx li kellhom xi sentenza favur taghhom moghtija qabel l-10 t'April 2018 li ngabet fix-xejn bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018. Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti r-rikorrenti

ma tistax titqies bhala vittma ai termini tal-Konvenzjoni galadarba m'hijiex personalment u effettivament milquta bid-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu.[11]

Ghaldaqstant din il-Qorti sejra tichad ir-raba' talba tar-rikorrenti u dan peress li ma tqisx li l-introduzzjoni, anki b'effett retroattiv tas-subartikolu 12B (11) tal-Att XXVII tal-2018, jikser id-drittijiet tar-rikorrenti taht l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Imiss issa li tigi kkunsidrata l-hames talba tar-rikorrenti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrent jissottomettu illi "l-Artikolu 12B (2) ma joffri l-ebda rimedju effettiv, hekk kif jiffissa biss kera sa massimu ta' 2% mill-valur tal-proprjeta, u jkompli jipprotegi persuni li fl-ebda mument ma gie pprovat li ghandhom bzonn ta' din il-protezzjoni."[12]

Artikolu 12B (1) u (2):

> "1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.
>
> (2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi

[11] Ara s-sentenza fl-ismijiet **Mary Gauci vs. Joan Azzopardi et** (Rik Kost 54/2018) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 t'Ottubru 2020.
[12] Pagna 290 tal-process.

preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

B'dan il-provvediment, is-sid inghata rimedju sabiex ikun jista' jitlob awment fil-kera, kif ukoll jitlob ghall-izgumbrament tal-inkwilin mill-fond tieghu. Min-nota ta' sottomissjonijiet, jidher li r-rikorrenti hija aktar preokkupata bil-fatt li l-awment gie ffissat sa massimu ta' tnejn fil-mija.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Henry Deguara Caruana Gatto vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 36/2018) deciza fit-23 ta' Novembru 2020 ghamlet is-segwenti osservazzjoni:

"15. Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq *supply and demand* u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghall-skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx tabilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni. Illi mbaghad, mil-lat specifiku ta' dan il-kaz, il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi r-rata tal-valur lokatizju stabbilita mill-Perit Tekniku ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta`(*fol*. 511) hija ferm vicin il-percentwali ta' 2% stabbilita fil-ligi kif emendata ghall-kalkolu ta' kif ghandha tigi riveduta l-kirja u li ghalhekk huwa car illi fil-kaz de quo ma jistghax jinghad illi l-emedi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma lezivi tad-drittijiet tal-appellant.

> 16. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-legislatur holoq mekkanizmu li jippermetti lis-sid idahhal kera xierqa, meqjusa l-ghanijiet u l-htigijiet socjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni socjali."

Din il-Qorti tabbraccja din il-gurisprudenza. Fil-kaz odjern filwaqt li l-Perit Godwin Abela ikkalkula lokatizzju fuq 4% tal-valur tal-fond fis-suq, il-Perit Paul Buhagiar ikkalkulha fuq 2.5%. Din id-differenza turi li l-persentagg attribwit ghal valur lokatizzju huwa wiehed suggettiv, bhal ma huwa suggettiv il-valur tal-fond fis-suq. Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs. Avukat Generali** (Rik Kost 113/2018), imsemmija aktar 'l fuq, spjegat li

> "23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.
>
> 24. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali."

Ma' dan kollu ghandu jigi wkoll meqjus dak li jipprovdi r-raba sub-artikolu tal-Artikolu 12B, fejn jippremetti li jekk inkwilini ma jissodisfax

il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord jaghti lill-inkwilin zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat.

Ghal kull buon fini din il-Qorti tirrileva li L-Atikolu 12B kien intiz sabiex jaghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, waqt illi, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti, dawn l-emendi ma jgibux fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet precedent ghad-dhul fis-sehh tad-disposizzjoni appena citata u dan kif fil-fatt intwera mill-kunsiderazzjonijiet maghmula fir-rigward tal-Artikolu 12.

Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad ukoll il-hames talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat;

Rimedju ghal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Ir-rikorrenti oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom qed jitolbu kumpens u danni kif ukoll l-izgumbrament tal-inkwilini mill-fond.

Zgumbrament

Ma hux il-kompitu tal-Qorti Sede Kostituzzjonali adita sabiex tistharreg ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid li tordna wkoll it-tnehhija u l-izgumbrament tal-okkupant tal-fond immobiljari mertu tal-kawza. Tali rimedju ghandu jintalab quddiem it-tribunal li huwa moghti l-kompetenza jisma' u jiddeciedi kawzi dwar talbiet ghal zgumbrament. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta' rimedju li tista' taghti f'kaz li ssib ksur ta' xi

jedd fundamentali tal-parti rikorrent.[13] Ghalhekk il-kwestjoni tas-siwi u z-zamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt ta' kera ghandu jitqies ghalhekk mill-Bord li Jirregola l-Kera f'azzjoni apposita.

Dan maghdud, **Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jghid car illi:

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

Artikolu simili fil-**Kostituzzjoni ta' Malta** huwa **Artikolu 6** li jistipula:

> "Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi ligi ohra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni ghandha tipprevali u l-ligi l-ohra ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza **Victoria Amato Gauci et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 85/2013 JRM) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Frar 2020 fejn gie ritenut li

> "Dwar it-talba għal żgumbrament il-qorti ttenni dak li qalet fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 *in re* Josephine Azzopardi *et v.* Prim'Ministru *et* (Rik. Kost. 6/2015.) illi kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà, u għalhekk huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża

[13] Ara **Victor Portanier et vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2010) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 t'April 2016; **Jesmond Portelli vs Avukat Generali et** (Rik Nru 45/2014) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Novembru 2016; **Robert Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 50/2015 JRM) deczia mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017; u **Maria Pia sive Marian Galea vs. Avukat Generali et** (Rik Nru 2/2017) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Dicembru 2018.

kostituzzjonali, bħal jekk għandux xi titolu ieħor biex jista' jżomm il-proprjetà. Dan jiswa aktar u aktar fil-każ tallum fejn jista' jkun illi l-konvenuti Polidano għandhom titolu taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u ċertament ma huwiex fil-kompetenza ta' din il-qorti li tqis jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq."[14]

Din twassal lill-Qorti sabiex tqis li llum il-gurnata is-setgha o meno li tordna l-izgumbrament ghandha tigi mistharga wkoll fid-dawl tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018. Dan gie fil-fatt trattat f'sentenza ferm ricenti moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 36/2018):

"31. Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata Grima ma kenitx materja li setghat tigi deciza minnha izda biss mill-Bord li Jirregola l-Kera. Permezz tal-Artikolu 12B il-legislatur introduca mekkanizmu quddiem il-qrati ordinarji permezz ta' liema l-appellant jista' jitlob jew l-awment talkera jew it-terminazzjoni tal-kirja
[...]

32. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi l-izgumbrament tal-appellata Grima hija kwistjoni mhollija fil-kompetenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera u li ma kenitx ordni li setgha jigi maghmula minnha galadarba instab illi l-Artikolu 12B innifsu ma kienx leziv tad-drittijiet tal-appellant"

Din il-Qorti sejra taghmel taghha dawn il-konsiderazzjonijiet u ghalhekk ghal fini tat-talba tar-rikorrenti ghal izgumbrament tal-intimai Gauci Maistre, il-Qorti mhux ser tordna izgumbrament izda minflok sejra tordna

[14] Ara wkoll **Josephine Bugeja et vs. Avukat Generali** (Rik Nru 1/2002) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Dicembru 2009.

li l-imsemmija intimati ma jistghux jistrihu izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 biex jiggustifikaw iz-zamma taghhom tal-post tar-rikorrenti.

Kumpens

Ma hemm ebda dubju però li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piz sproporzjonat meta kienu imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom kawza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, huma ghandhom jinghataw rimedju xieraq. Il-Qorti temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Godwin Abela u l-Perit Paul Buhagiar fejn irrizulta li minn fuq il-fond kienu qed isir telf pekunjarju konsiderevoli in vista tal-kirja protetta.

Fil-kaz **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzjonali fid-29 ta' April 2016, il-Qorti ikkunsidrat li

> "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 rrikorrenti 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 rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr 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.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija minnha fit-18 ta’ Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar** (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi ghalkemm hemm distinzjoni bejn il-kuncett ta’ kumpens ghal ksur ta’ dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kuncett ta’ danni civili:

> “għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m’hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b’riżultat ta’ leżjoni ta’ dritt fundamentali.”

Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, il-Qorti sejra tiehu diversi fatturi ewlenin in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rcevew minghand l-intimati Gauci Maistre kawza tal-limitazzjonijiet fil-

quantum massimu tal-kera mposta mill-Artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq hieles;

3. L-ghan socjali ntiz li jintlahaq mill-ligi mpunjata u cioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;
4. It-trapass taz-zmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjetà tenut kont ukoll però li taht il-ligi kif issa emendata, id-dritt li tintiret l-kirja huwa severament limitat u ghalhekk ma ghadx hemm is-sitwazzjoni ta' qabel li l-kirja setghet tibqa' tiggedded bla limitu taz-zmien;
5. Il-fatt li ghalkemm ic-cens temporanju ghalaq f'Marzu 2000, ir-rikorrenti damet tmintax-il sena sabiex tistitwixxi l-proceduri odjerni;
6. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv ghall-htiega ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi;
7. L-incertezza tar-rikorrenti dwar meta jistghu jiehdu lura hwejjighom;
8. L-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158; u
9. Ir-rimedju ulterjuri li r-rikorrenti ghandha ghad-disposizzjoni taghha sancit taht l-Artikolu 12B, kif kunsidrat aktar 'l fuq.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti huwa dak ta' hamsa u ghoxrin elef Ewro (€25,000) bhala danni pekunjarji u s-somma ta' disat elef Ewro (€9,000) bhala danni non-pekunjarji u liema kumpens ghandu jhallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Spejjez tal-kawza

Il-Qorti tqis li l-intimati Gauci Maistre m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu spejjez gudizzjarji stante li kif irrizulta milli atti huma, qua inkwilini, strahu fuq il-ligijiet vigenti fiz-zmien rilevanti Mill-banda l-ohra l-intimat Avukat tal-Istat, bhala rapprezentant tal-Istat responsabbli ghall-mizura legislattiva li fic-cirkostanzi tal-kaz waslet ghal-lezjoni tad-

drittijiet fondamentali tar-rikorrent, ghandu jhallas l-ispejjez ta' dawn il-proceduri b'dan pero' li huwa indikat temperament fil-kundanna dwar l-ispejjez tenut kont illi mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti gew akkolti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tiddisponi mill-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Gauci Maistre konformement ma’ dak hawn fuq deciz

1. Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) u (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioe' 116, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara u tordna illi l-intimati Gauci Maistre ma jibqghux jistriehu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s’issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 sabiex jibqghu jokkupaw il-fond 116, Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema;

3. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta’ kumpens u cioe danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta’ l-1979 li ma krejawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta’ l-inkwilin;

4. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta’ hamsa u ghoxrin elef Ewro (€25,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta’ disat ewro (€9,000);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta’ erbgha u tletin elef Ewro (€34,000) rapprezentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

6. Tichad ir-raba’ u l-hames talba tar-rikorrenti u dan stante li ma tqisx li l-Artikolu 12B (1), (2) u (11) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom mertu tal-kaz u lanqas li jikser l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

Peress li mhux it-talbiet kollha tar-rikorrenti gew milqugha, tordna li l-ispejjez ghandhom jithallsu in kwantu ghal kwart (1/4) mir-rikorrenti u in kwantu ghall-tlett kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur