MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Settembru, 2021

Rikors Kostituzzjonali Numru 129/2020 LM

L-Avukat Mario Mifsud (K.I. numru 501774M) bħala mandatarju ta' Michael Degiorgio (Passaport numru 945236)

vs.

L-Avukat tal-Istat
u
Ronald Marmara (K.I. nru 697355M) u Rita Marmara (K.I. nru 463056M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-14 ta' Lulju, 2020, mir-rikorrent **l-Avukat Mario Mifsud (K.I. numru 510774M) bħala mandatarju ta' Michael Degiorgio** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'] fejn issottometta dan li ġej:

> 1. *Illi l-esponenti huwa mandatarju tal-assenti Michael Degiorgio u dan kif jirriżulta mill-kopja tal-prokura li qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok A.*

2. *Illi r-rikorrenti nomine huwa l-proprjetarju tal-fond St. George's Flats, Flat 1, Triq l-Isperanza, Mosta, liema fond jinkera lill-intimati Marmara versu l-kera ta' €302 pagabbli kull sena bil-quddiem.*

3. *Illi dan il-fond kien ġie akkwistat mill-ġenituri tar-rikorrenti nomine, ossija Anthony u Carmela Degiorgio permezz tal-kuntratt tad-19 ta' Frar 1972 fl-Atti tan-Nutar Antoine Carbonaro li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B*

4. *Illi Anthony Degiorgio miet fit-13 ta' Lulju 1984 u l-wirt tiegħu iddevolva permezz tat-testment unica charta tas-16 ta' Ġunju 1984 fl-Atti tan-Nutar Joseph Brincat u dan kif jirriżulta minn Dok C sa F hawn annessi.*

5. *Illi Carmela Degiorgio mietet fis-6 ta' Marzu 2018 u l-wirt tagħha iddevolva permezz tat-testment tat-12 ta' Jannar 2016 fl-Atti tan-Nutar John Gambin u dan kif jirriżulta minn Dok G sa J hawn annessi.*

6. *Illi ai termini tal-aħħar testment tagħha, l-imsemmija Carmela Degiorgio ħalliet il-fond in kwistjoni b'titolu ta' prelegat lill-esponenti nomine, inkluħ* b'legato di cose altrui *is-sehem li kien jappartjeni lill-żewġha.*

7. *Illi permezz tad-dikjarazzjoni* causa mortis *tat-13 ta' Frar 2019 fl-atti tan-Nutar John Gambin u l-att ta' imissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar John Gambin tal-istess ġurnata, li kopja tagħhom qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok K u L, l-esponenti ġie immess fil-pussess ta' ħwejġu.*

8. *Illi din il-kirja ilha viġenti għall-numru ta' snin u għalhekk ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-inkwilini għandhom il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Illi l-kera li l-intimati qegħdin iħallsu hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibda jirċievi kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjetà*

10. *Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tlett snin b'mod proprozjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss ikun tlett snin oħra, u għalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.*

11. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent' *a tenur tar-*'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-*1944 fejn kien jistabbilixxi l-*fair rent *a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema* 'fair rent' *a tenur*

tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

12. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustament rriżorji tal-Att X tal-2009.*

13. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' iġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.*

14. *Illi l-krija reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera ta' €302 fis-sena li qegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar* perit nominandi.

15. *Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għadha teżisti diskrepanza u għalhekk* an unfair and excessive burden *bejn id-dritt tal-istat li jillegisla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qegħdin jiġu imċaħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom.*

16. *Illi effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom u dan mhux biss għaliex l-intimati huma persuni relattiv żgħar, imma ukoll għaliex it-tifel tagħhom, ossija il-Perit Russel Marmara, li huwa maġġorenni u li għandu 29 sena, illum il-ġurnata jgħix flimkien mal-ġenituri tiegħu u għalhekk ai termini tal-liġi, anki jekk jiġu nieqsa il-ġenituri tiegħu, l-esponenti xorta waħda ma jieħux lura il-pussess tal-fond imma ikun imġiegħel mil-liġi jibda kirja oħra sfurzata ma' binhom.*

17. *Illi għalkemm il-perijodu oriġinali tal-kirja kien biss għal sena, titħallas kull sena bil-quddiem, din l-istess kirja baqgħet tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandu l-ebda dritt jirrifjuta li jġedded din il-kirja u wisq anqas m'għandu dritt illi jitolob żieda xierqa fil-kera li qegħda titħallas ġia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema preġudizzju huwa għandu isofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.*

18. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qiegħed jiġi imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma qed jingħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-*

istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

19. *Illi fiċ-ċirkostanzi l-esponenti m'għandhu l-ebda prospett raġonevoli illi huwa jieħu lura il-pussess tal-fond f'ħajtu, u dan mhux biss għaliex l-intimati huma relattivament żgħar fl-età imma ukoll għaliex saħansitra jgħix magħhom it-tifel tagħhom.*

20. *Illi l-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti tammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni skont l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1.*

21. *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 skont il-valur tas-suq illum jew jieħu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huwa jista' jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizju fuq is-suq huwa ammont irriżorju.*

22. *Illi dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar riċentament fil-kawża Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Mejju 2019.*

23. *Illi r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċemrbu 2010.*

24. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], 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).*

25. *Illi inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li*

jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 1995.

26. *Illi l-esponenti lanqas jista' jirritorna jgħix Malta kif jixtieq ġia la darba huwa m'għandux fejn joqgħod, tant li meta jżur Malta regolarment ikollu joqgħod f'lukanda, u jekk jiġi Malta ghall-kollox, huwa la jista ihallas ghall-kera sond il-prezz tas-suq u wisq -anqas ma jista jixtri proprjeta. U dam minkejja illi huwa ghandu proprjeta li qeghda tinkera ghall-somma tant irrizorju li l-kirja ta' sena juzaha ghall-biss jumejn lukanda meta jigi Malta.*

27. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti ġia la darba iċaħħad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom li jikkrea sproporzjon u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti ġia la darba bl-emendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 ġiet diskrepanza enormi f'dawk li huwa d-drittijiet tas-sid għall-kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u wara u dan bi ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.*

28. *Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien patwit tal-kirja fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied, ħaġa reża impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta f'kirjiet li daħlu fis-seħħ qabel l-emendi.*

29. *Illi għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protkoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust ghal dan.*

30. *Illi l-esponenti ġia interpellaw lill-intimati permezz tal-ittra uffiċjali tal-14 ta' Jannar 2020 però xorta waħda baqgħu inadempjenti.*

***Għaldaqstant** ir-rikorrrent jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;*

i. ***Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra tal-Liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Marmara tal-fond St. George, Flat 1, Triq l-Isperanza, Mosta u li qegħdin iċaħdu lill-esponenti milli jirċievi kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.***

ii. ***Tordna u Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni nkluż li jiġi dikjarat illi l-intimata ma tistax tiqba' tużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimati Maramara mill-fond de quo.***

iii. ***Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.***

iv. ***Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.***

v. ***Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.***

Bl-ispejjeż kontra l-intimati inkluż l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali li minn issa inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-24 ta' Lulju, 2020, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

Illi l-lanjanza tar-rikorrent hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tiegħu u dan billi qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' senjatament il-fond St. George's Flats, Flat 1, Triq l-Isperanza, Mosta mingħajr ma qed jingħata kumpens adegwat. Ir-rikorrent

qed jitlob illi din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll qed jitlob kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija allegatament sofferti minnu u l-iżgumbrament tal-intimati

1. *Illi in linea preliminari jeħtieġ illi r-rikorrent Avukat Mario Mifsud jipprova illi hu għandu l-poter illi jippromovi dawn il-proċeduri. Dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-fatt illi jidher illi hemm kontradizzjoni fil-prokura annessa mar-rikors ġuramentat;*
2. *Illi l-esponent jeċepixxi illi r-rikorrenti irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà in kwistjoni;*
3. *Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiffissa kumpens abbażi ta' dan l-artikolu tal-liġi;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju fir-rigward tal-mertu l-intimat jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċepixxi wkoll illi jekk il-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrent daħlu għal ftehim lokatizju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. L-esponent jeċċepixxi wkoll f'dan ir-rigward illi r-rikorrent* 'daħal fiż-żarbun' *tal-predeċessuri tiegħu fit-titlu tal-proprjetà u allura huwa marbut b'dak li għamlu huma daqs li kieku kien sar minnu;*
6. *Illi r-rikorrenti ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel ma hu sar sid tal-proprjetà in kwistjoni u ġie immess fil-pussess u ċioé għal perijodu qabel it-13 ta' Frar 2019;*
7. *Illi safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrent huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*
8. *Illi inoltre safejn ir-rikorrent qed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni dan ma jistax jiġi*

mistħarreġ u dan peress illi skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

9. *Illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrent ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ġidu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid forżuz tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forżuz, persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha tiegħu fuq il-ġid in kwistjoni;*

10. *Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza 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. Sewwasew fil-każ tagħna, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap. 69 għandu jitqies li jmur kontra l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

11. *Illi fir-rigward tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jissottometti illi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent ma jiffigura mkien fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit minn dan l-artikolu;*

12. *Illi miżjud ma' dan, huwa manifest li l-liġijiet li qed jiġu attakkati mir-rikorrent, japplikaw indiskriminatament għal kull kirja. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax targumenta li ġie żvantaġġat meta mqabbel ma ħaddieħor għaliex dak il-ħaddieħor qiegħed jiġi trattat eżattament bħalu;*

13. *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 jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu."

3. Rat ir-risposta tal-intimati **Ronald Marmara** u martu **Rita Marmara** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Marmara'] ippreżentata fil-5 ta' Awwissu, 2020 fejn wieġbu kif ġej:

"L-esponenti intimati jeċċepixxu bir-rispett:

1. *ILLI preliminarjament, l-esponenti mhumiex il-leġittimi kuntradittturi tar-rikorrenti fir-rigward tat-talbiet kollha magħmula fir-rikors tiegħu u għaldaqstant huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju; u dana fid-dawl ta' ġurisprudenza stabbilita tal-qrati nostrani u tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, illi lkoll jirritenew li f'materja ta' allegat ksur tad-Drittijet Fundamentali, kemm dawk li huma protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll dawk protetti taħt il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertaijiet Fundamentali, il-leġittimu kuntradittur huwa l-Istat u mhux xi individwu jew xi ċittadin privat.*
2. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, prinċipju fundamentali tal-Liġi jiprovdi illi* qui sui jure utetur neminem laedere videtur *u fid-dawl tal-istess prinċipju jingħad illi l-esponenti qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti f'Malta u għaldaqstant l-istess esponenti ma jistgħu qatt jinżammu responsabbli fil-konfront tar-rikorrenti għal xi danni, li l-istess rikorrenti jallega li qed isofri minħabba l-implimentazzjoni tal-istess Liġijiet ta' Malta.*
3. *ILLI mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistax jinvoka l-Artikolu sebgħa u tletin (37) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-Ewwel (1) Artikolu, tal-Protokoll Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani u Artikolu Erbatax (14) tal-istess Konvenzjoni, u dan peress illi f'dan il-każ ma kien hemm ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u l-kera mertu tal-kawża in diżamina kienet waħda volontarja li bdiet fl-Elf Disa' Mija Sebgħa u Sebgħin (1977). Hawn jingħad illi l-fond in kwistjoni kien fi stat ħażin ħafna u l-esponenti għamlu spejjeż kbar biex irranġawh u dejjem ħadu ħsieb li l-istess fond ikun fi stat tajjeb, mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand ir-rikorrenti u dan minkejja li r-rikorrenti huwa obbligat li jwettaq tiswijiet neċessarji ta' natura straordinarja bħala s-sid tal-istess fond.*

4. *ILLI bla preġudizzju għas-suċċepit, konsegwentament ma hemm ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Protokoll Numru Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Umani.*

5. *ILLI wkoll bla preġudizzju għas-suċċepit, l-interess tar-rikorrenti, li huwa s-sid ta' diversi proprjetajiet, qatt ma kien li jirċievi kumpens għall-allegat ksur ta' xi Dritt Fundamentali. Ir-rikorrenti iddeċieda li jrid jiżgombra lill-esponenti mill-fond de quo u dan bla ebda raġuni valida fil-Liġi stante illi l-esponenti dejjem aġixxew in konformità mal-Liġijiet ta' Malta billi okkupaw il-fond mikri minnhom legalment filwaqt li qatt ma naqsu mill-obbligi tagħhom bħala kerrejja.*

6. *ILLI dejjem bla ebda preġudizzju għas-suċċepit ir-referenza magħmula mir-rikorrenti għal iben l-esponenti hija għal kollox irrilevanti għal dawn il-proċeduri; dan apparti l-fatt li iben l-esponenti illum ħa l-istat tiegħu u mhux ser jibqa' jabita mal-esponenti stante illi ser jiżżewweġ fix-xhur illi ġejjin.*

7. *ILLI dejjem bla preġudizzju għas-suċċepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali kemm il-darba ippronunzjat ruħha fis-sens li hija ma hijiex is-sede idonea biex tordna żgumbrament u għalhekk it-tieni (2) talba rikorrenti għar-ripreża tal-fond mikri lill-esponenti u għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-istess fond hija ġuridikament inammissibili f'dawn il-proċeduri.*

8. *ILLI bla preġudizzju għal dak suċċepit, din l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali lanqas ma hija is-sede idonea biex tiddeċiedi jekk l-esponenti għandhomx titolu validu fil-Liġi sabiex tkompli l-kirja residenzjali tagħhom tal-fond in kwistjoni u għalhekk dak mitlub mir-rikorrenti huwa ġuridikament inammissibbli f'dawn il-proċeduri.*

9. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu suċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti mgħandhomx ibatu għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi ikkundannat jagħti rimedju. Inoltre l-istess esponenti mgħandhomx ibatu ebda spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali li jista' jingħata a favur tar-rikorrenti f'din il-kawża, u dan peress li kull ma l-esponenti għamlu u għadhom jagħmlu sa llum hu li josservaw il-Liġijiet tal-pajjiż.*

10. *Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-4 ta' Diċembru, 2020, ġiet **maħtura l-Perit Elena Borg Costanzi** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalfet ir-rapport tagħha fit-3 ta' Marzu, 2021.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Mejju, 2021, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrent.

<u>**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**</u>

4. Jirriżulta li r-rikorrent Michael Degiorgio kien wiret il-fond mingħand il-ġenituri tiegħu, wara li missieru Anthony Degiorgio kien akkwista s-subdirett dominju perpetwu tal-fond Flat 1, St. George's Flats, Triq l-Isperanza, Mosta [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tad-19 ta' Frar, 1978. Missier ir-rikorrent miet fit-13 ta' Lulju, 1984 u permezz ta' testment *unica charta* tas-16 ta' Ġunju, 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, huwa flimkien ma' martu Carmela Degiorgio nnominaw u istitwew lill-erba' wliedhom fosthom ir-rikorrent, bħala eredi universali u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħhom. Omm ir-rikorrent Degiorgio mietet fis-6 ta' Marzu, 2018 u permezz tat-testment tagħha tat-12 ta' Jannar, 2016 fl-atti tan-Nutar John Gambin, ħalliet il-fond b'titolu ta' prelegat lir-rikorrent, anki dik il-parti indiviża tiegħu li ma kinetx tappartjeni lilha, iżda kienet tifforma parti mill-assi ereditarji ta' żewġha. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* saret mill-aħwa Degiorgio fit-13 ta' Frar, 2019 permezz ta' att notarili fl-atti tan-Nutar John Gambin, u fl-istess jum sar ukoll quddiem l-imsemmi Nutar l-att ta' immissjoni fil-pussess tal-proprjetajiet imħollija lilhom

mill-ġenituri tagħhom, u allura anki l-fond inkwistjoni. B'hekk ir-rikorrent Degiorgio sar il-proprjetarju tal-fond, liema fond kien qed jinkera lill-intimati Marmara versu l-kera ta' €302 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem wara li missier l-istess rikorrent Degiorgio kien krieh lill-missier l-intimat Marmara f'April 1977. B'hekk jgħid li l-inkwilini qed igawdu l-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi huwa kien ipprojbit milli jirriprendi lura l-pussess tal-fond u anki li jirċievi kera ġusta u xierqa, filwaqt li l-kera li l-intimati Marmara kienu qegħdin iħallsu kienet waħda miżera u irriżorja a paragun mal-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq tal-proprjetà. Ir-rikorrent jissottometti li anki bl-emendi tal-liġi li seħħew permezz tal-Att X tal-2009, senjatament id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u d-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dik il-liġi, ir-rata tal-kera kellha tiżdied kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, il-kera xorta kienet waħda irriżorja. Jinsisti li peress li qabel l-emenda fil-liġi permezz tal-Att X tal-2009, kienet applikabbli l-*"fair rent"* skont kif stabbilita fil-Kap. 116 u bil-restrizzjonijiet imposti permezz tal-artikolu 4 tal-Kap. 69, huwa qatt ma seta' jikri l-fond u jirċievi kera ġusta, stante li l-kera li kien jirċievi kienet dik kif stipulata fl-1914, li baqgħet hekk sal-2010, soġġetta għal aġġustamenti irriżorji tal-Att X tal-2009. Dan wassal sabiex hemm diskrepanza enormi bejn il-kera annwali pagabbli u dak li huwa dovut skont is-suq ħieles, u b'hekk hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu għaliex ma hemmx bilanċ bejn tali drittijiet u l-bżonn soċjali li kien l-għan tal-liġi kif magħmula. Ir-rikorrent jissottometti li għalhekk bil-liġi eżistenti ma kien hemm l-ebda speranza reali li huma kienu ser jirċievu redditu reali mill-fond, u lanqas li kien ser jinkiseb il-pussess effettiv tal-fond, għaliex l-intimati Marmara kien għadhom relattivament żgħar u kellhom lil binhom ta' 29 sena jgħix magħhom, fejn ir-rikorrent kien ser ikunu kostrett li

jirrikonoxxu kirja oħra sfurzata. Ir-rikorrent hawn jgħaddi sabiex jagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l quddiem 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tal-argumenti tiegħu, u anki għall-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna fil-materja. Ikompli jissottometti l-iskemi li jipprovdu għall-kontroll tal-kera u għal restrizzjonijiet fuq id-dritt li tiġi tterminata l-kirja tal-inkwilin, jikkostitwixxu interferenza fid-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà. Barra minn hekk, jgħid li permezz tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, dawk tal-Kap. 69 u tal-Att XXXI tal-1995, inħolqot diskriminazzjoni bejn il-kirjiet eżistenti qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u dawk li ġew fis-seħħ wara dik id-data. Jirrileva li r-rikorrent Degiorgio ma setax jiġi jgħix Malta għaliex ma kellux fejn joqgħod, u lanqas seta' jħallas kera skont ir-rata tas-suq u wisq inqas seta' jixtri proprjetà oħra. Inoltre kull darba li jiġi hawn Malta, huwa kien qed ikun kostrett joqgħod f'lukanda. Dan kollu filwaqt li l-fond kien qed jinkera għal somma tant irriżorja, meta l-valur lokatizju kien ferm aktar għoli minn dak l-ammont li l-liġi kienet timponi. Għalhekk l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 kienu jiksru d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem "il-Kostituzzjoni"] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], ġaladarba huwa kien qed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu b'mod li anki kien hemm sproporzjon. Jgħid ukoll li l-applikazzjoni tal-Kap. 69 kienet diskriminatorja kontrih minħabba d-differenza li nħolqot bejn il-kirjiet li kienu ġew fis-seħħ qabel u wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Għalhekk jinsisti li kien hemm ksur tal-artikolu 37 u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea kif deċiż mill-Qorti Ewropea.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat laqa' billi preliminarjament eċċepixxa li (a) l-Avukat Mario Mifsud għandu juri li huwa għandu l-poter li jressaq il-proċeduri odjerni, għaliex jidher li hemm kontradizzjoni fil-prokura annessa mar-rikors; (b) ir-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu; (ċ) it-talbiet rikorrenti msejsa fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma kinux jiswew stante li dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u lanqas jagħmel parti mil-liġi Maltija; (d) ma seħħ l-ebda ksur; (e) peress li l-kuntratt ta' kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69, l-awturi tar-rikorrent kienu konsapevoli tal-liġi li kienet tirregola l-kirja, u peress li r-rikorrent 'daħal fiż-żarbun' tal-predeċessuri tiegħu fit-titolu tal-proprjetà, huwa kien marbut b'dak li għamlu huma; (f) ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar il-perijodu qabel it-13 ta' Frar, 2019, jiġifieri qabel ma sar sid tal-fond; (ġ) skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni t-talbiet tar-rikorrent ma setgħux jintlaqgħu għaliex l-Kap. 69 kien ġie fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għalhekk ma kienx soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (g) skont il-para. (ħ) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni, l-istess artikolu ma kellux jolqot l-għemil jew tħaddim ta' xi liġi sa fejn din tkun qiegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja; (h) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kien japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà; (i) l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u dan ukoll skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Ewropea; (j) għal dak li jirrigwarda l-ilment tar-rikorrent taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, dak li kien qed jilmenta minnu ma kienx jaqa' fil-parametru tal-protezzjoni minn trattament diskriminatorju; (k) il-liġijiet li kien qed jattakka r-rikorrent kienu applikabbli indiskriminatament għal kull kirja; (l) dikjarazzjoni ta' ksur kienet suffiċjenti u ma kienx hemm lok għal rimedji oħra.

6. L-intimati Marmara wieġbu billi eċċepew kif ġej: (a) huma ma kinux il-leġittimi kontraditturi; (b) huma kienu biss qegħdin jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-liġijiet viġenti; (ċ) ma kien hemm l-ebda teħid forżuz ta' proprjetà u l-kera mertu tal-proċeduri kienet waħda volontarja u għalhekk ir-rikorrent ma setax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement ma kien hemm l-ebda ksur tagħhom; (d) ma kien hemm l-ebda raġuni valida sabiex ir-rikorrent jiżgumbrahom mill-fond, għaliex huma dejjem wettqu l-obbligi tagħhom (e) ir-riferiment għal binhom kien irrilevanti għaliex dan kien ser jiżżewweġ u ma kienx ser jibqa' jgħix magħhom; (f) skont l-insenjament ta' din il-Qorti, it-talba għall-iżgumbrament tagħhom kienet ġuridikament inammissibbli; (ġ) din il-Qorti ma kinitx kompetenti sabiex tiddeċiedi jekk huma għandhomx titolu validu fil-liġi biex ikomplu fil-kirja; (ħ) huma m'għandhomx jirrispondu għal xi nuqqas tal-Istat u għandu jkun l-Istat li jiġi kkundannat jagħti rimedju, u lanqas ma kellhom jiġu kkundannati jbatu spejjeż, danni, kumpens u/jew imgħax legali.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur ippreżentat minnu, ir-rikorrent esebixxa kopja tal-prokura magħmula mir-rikorrent Michael Degiorgio lill-mandatarju tiegħu l-Avukat Mario Mifsud[1], kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-fond favur Anthony Degiorgio, li jiġi missier ir-rikorrent Michael Degiorgio[2], vera kopja taċ-ċertifikat tal-mewt tal-imsemmi Anthony Degiorgio[3], flimkien ma' kopja vera

[1] Dok. A *a fol.* 10.
[2] Dok. B *a fol.* 13.
[3] Dok. C *a fol.* 16.

ta' riċerki testamentarji u tat-testment tiegħu[4], vera kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' mart Anthony Degiorgio, jiġifieri Carmela Degiorgio née Seychell[5], flimkien ma' kopja ta' riċerki testamentarji u tat-testment tagħha[6], vera kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula mir-rikorrent Michael Degiorgio u ħutu fir-rigward tal-wirt ta' ommhom Carmela Degiorgio[7], vera kopja tal-att ta' immissjoni fil-pussess tar-rikorrent fir-rigward tal-fond inkwistjoni[8] u kopja ta' ittra uffiċjali tal-14 ta' Jannar, 2020.[9]

8. **L-Avukat Mario Mifsud** xehed waqt l-udjenza tad-9 ta' Ottubru, 2020 fejn esebixxa *email* li huwa kien irċieva mingħand l-imsemmi rikorrent, fejn dan kien qed jikkonferma li huwa kien qed jawtorizzah sabiex f'ismu jintavola kull proċedura hawn Malta.

9. Waqt l-udjenza tas-6 ta' Novembru, 2020, ir-rikorrent ippreżenta dikjarazzjoni maħruġa mir-Reġistru Pubbliku, li jagħmel parti minn *Identity Malta Agency,* fejn intqal li *"I do hereby certify that according to Malta Public* ***no decontrol*** *of the flat bearing number* ***1, forming part of the block entitled St George's Flats*** *and located in* ***Triq l-Isperanza, Mosta****, took place."*

10. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Diċembru, 2020, ir-rikorrent ppreżenta kopja ta' prokura magħmula mir-rikorrent Michael Degiorgio favur l-Avukat Mario Mifsud.

11. Ir-rikorrent **Michael Degiorgio** xehed permezz tal-proċedura tal-*affidavit.*[10] Huwa ddikjara li kien akkwista l-fond b'titolu ta' prelegat mingħand

[4] Dok. D, E u F rispettivament *a fol.* 17 sa 18.
[5] Dok. G *a fol.* 20.
[6] Dok. H, I u J rispettivament *a fol.* 17 sa 28.
[7] Dok. K *a fol.* 29 *et seq.*
[8] Dok. L *a fol.* 32 *et seq.*
[9] Dok. M *a fol.* 36 *et seq.*
[10] *A fol.* 69.

ommu Carmela Degiorgio permezz tat-testment tagħha fl-atti tan-Nutar John Gambin tat-12 ta' Jannar, 2016, inkluż is-sehem ta' missieru Anthony Degiorgio permezz ta' *legato di cose altrui.* Spjega li l-*causa mortis* saret fit-13 ta' Frar, 2019 fl-atti tal-istess nutar pubbliku u fl-istess ġurnata permezz tal-att ta' immissjoni fil-pussess, ukoll fl-atti tal-imsemmi nutar pubbliku, huwa ġie mmess fil-pussess tal-fond inkwistjoni. Qal li missieru kien bena l-arja fejn illum jinstab il-fond, wara li xtara l-imsemmija arja permezz ta' kuntratt pubbliku magħmul fl-atti tan-Nutar Antoine Carbonaro tad-19 ta' Frar, 1972. Stqarr li llum il-fond huwa okkupat mill-intimat Ronald Marmara, li kien iħallas kera ta' €302 kull sena bil-quddiem, liema kera ma kinitx regolata permezz ta' kuntratt. Ir-rikorrent Degiorgio kompla jispjega li l-intimat kien wiret il-kirja mingħand missieru, li min-naħa tiegħu kien krieh mingħand missier l-istess rikorrent Degiorgio madwar 50 sena qabel. Ir-rikorrent allega li minħabba l-liġi tal-kera viġenti li kienet tat dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat, huwa kien ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr kumpens xieraq, u għalhekk kien kostrett li jirrikorri għal proċeduri quddiem din il-Qorti. Ir-rikorrent spjega li kull darba li kien iżur Malta huwa kien qed jiġi kostrett li joqgħod f'lukanda, u jekk kellu jiddeċiedi li jirritorna hawn Malta għalkollox, huwa ma setax iħallas il-kera skont il-prezz tas-suq u lanqas ma kien f'pożizzjoni finanzjarjament li jixtri proprjetà. Ir-rikorrent iddikjara li huwa kellu bżonn il-fond għalih personalment għaliex kellu l-intenzjoni li jirtira hawn Malta fil-ġejjieni.

12. L-intimat **Ronald Marmara** xehed permezz tal-proċedura tal-*affidavit*.[11] Ikkonferma li huwa kien jikri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li din il-kirja kienet bdiet minn April fis-sena 1977 meta kien aċċetta li jħallas kera ta' Lm120 fis-sena, li kien ferm aktar mill-kera skont is-suq, u rigal qawwi ta' Lm2,000 lil

[11] *A fol.* 72.

missier ir-rikorrent. Minn dakinhar huwa kien għamel diversi xogħlijiet ta' ameljoramenti, inkluż fuq il-ħitan, l-aperturi u s-sistema tal-elettriku, u anki fil-manutenzjoni tal-komun. Iżda huwa qatt ma fittex li jirkupra flusu mingħand is-sid, anki ta' dawk it-tiswijiet li s-sid kellu l-obbligu li jagħmel. L-intimat spjega li kemm missier ir-rikorrent, u anki r-rikorrent, kienu żaru l-fond u għalhekk kienu jafu sew li dan kien qed jinżamm tajjeb u li huwa kien għamel diversi ameljoramenti. Imbagħad mis-sena 2018 'l quddiem, ir-rikorrent ma kienx baqa' jaċċetta l-kera għaliex ried li l-intimati Marmara jiżgumbraw mill-fond, u għalhekk l-istess intimat Marmara kien għadda sabiex jiddepożitaha. L-intimat Marmara irrileva li hu u martu llum kienu pensjonanti, filwaqt li r-rikorrent kien ftaħar miegħu li ser jiftaħ *plant* tal-konkos hawn Malta kif għandu l-Awstralja. Iddikjara li huma kienu qed jgħixu f'inċertezza u min-naħa tagħhom huma kienu biss imxew skont il-liġi. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, l-intimat esebixxa kopja tal-kotba tal-kera.[12]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

13. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex qabelxejn tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati, u tibda bl-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimati Marmara. F'din l-ewwel eċċezzjoni tagħhom qegħdin isostnu li huma mhumiex il-leġittimi kontradittur f'dawn il-proċeduri kif intavolati mir-rikorrent. Għaldaqstant jiddikjaraw li huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, u dan skont il-ġurisprudenza stabbilita tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea, li rritenew li f'materja ta' allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif protetti mill-Kostituzzjoni u anki mill-Konvenzjoni Ewropea, il-

[12] Dok. A1 sa Dok. A17 a *fol.* 76 *et seq.*

leġittimu kontradittur huwa l-Istat u mhux l-individwu jew ċ-ċittadin privat. Il-Qorti tirrileva li fost it-talbiet li qed iressaq ir-rikorrent quddiemha, huwa qed jitlob għal dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-intimati Marmara ma jistgħux jibqgħu jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi, filwaqt li jitlob ukoll għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond. M'hemmx għalfejn jingħad li l-intimati Marmara biss jistgħu jirrispondu għal dan, u ċertament il-Qorti tqis li huma għandhom kull interess, tant li qegħdin jikkontestaw it-talba għall-iżgumbrament. Għalhekk il-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjoni tagħhom.

14. L-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija li l-Avukat Mario Mifsud għandu qabelxejn juri li huwa għandu l-poter li jressaq il-proċeduri odjerni, stante li kien jidher li hemm kontradizzjoni fil-prokura annessa mar-rikors promotur. Il-Qorti tirrileva li hawnhekk l-intimat Avukat tal-Istat mhux qiegħed jispjega x'inhi l-kontradizzjoni li huwa qed jagħraf, u fi kwalunkwe każ ir-rikorrent min-naħa tiegħu waqt l-udjenza tal-4 ta' Diċembru, 2020 ippreżenta prokura oħra li għaliha l-intimat Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda kontestazzjoni. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

15. It-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat hija li r-rikorrent għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond inkwistjoni. Il-Qorti tirrileva li d-dokumenti esebiti mir-rikorrent huma prova tajba ta' kif huwa akkwista l-fond mill-wirt tal-ġenituri tiegħu, u għalhekk m'hemm l-ebda dubju dwar it-titolu tiegħu. Tiddikjara għalhekk li din it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tiswiex.

16. Eċċezzjoni preliminari oħra li qed jagħmel l-intimat Avukat tal-Istat hija li t-talbiet tar-rikorrent ma jiswewx sa fejn dawn qegħdin jinvokaw l-Artikolu 41

tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex l-imsemmi artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, u lanqas jagħmel parti mil-liġi Maltija. Il-Qorti tirrileva li għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea invokat mir-rikorrent ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija, u għalhekk bl-ebda mod ma jorbot lil din il-Qorti, fejn għandu jingħata kumpens lir-rikorrent, il-Qrati b'setgħat kostituzzjonali dejjem imxew mal-kunċett ta' *just satisfaction*. B'hekk fis-sentenza tagħha tal-5 ta' Lulju, 2011 fl-ismijiet **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13] il-Qorti Kostituzzjonali wara li ċitat dak li jipprovdi għalih l-Artikolu 41 esprimiet l-insenjament tal-Qrati Kostituzzjonali kif ġej:

> *"Dwar* just satisfaction*, ir-regola hija li meta l-Qorti ssib li hemm vjolazzjoni, sa fejn hu possibbli, l-Istat għandu jipprovdi għal* restitutio in integrum. *Meta dan ma jkunx possibbli jew inkella jkun biss parzjalment possibili l-Qorti għandha tagħti* just satisfaction.*"*

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

17. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fejn dawn huma diretti lejn it-tħaddim tal-Kap. 69, għaliex din il-liġi kienet ġiet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Jissottometti li għalhekk *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, il-Kap. 69 ma jistax jiġi soġġett għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-istess Kostituzzjoni. Il-Qorti diġà f'okkażjonijiet oħra kellha l-opportunità li tesprimi ruħha dwar l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[14], u l-istess insenjament għandu jgħodd hawn ukoll. B'hekk is-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tintlaqa'

18. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li sa fejn l-ilmenti tar-rikorrent kif imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jolqtu t-tħaddim tal-Kap. 69, dawn

---

[13] Q.Kost. 55/09.

[14] Ara riċentement Rik. Kost. nru 80/19, Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et, 07.05.21.

ma jistgħux jiġu mistħarrġa għaliex skont il-para. (f) tas-subartikolu 37(2) tal-Kostituzzjoni, id-dispożizzjonijiet fl-istess artikolu m'għandhomx jinftiehmu li jolqtu l-għemil jew il-ħdim ta' xi liġi fejn din tkun qiegħda tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Iżda l-Qorti tirrileva li l-fond inkwistjoni huwa proprju s-suġġett tal-kirja u mhux inċidentali għaliha. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi miċħuda.

19. L-intimat Avukat tal-Istat fid-disa' eċċezzjoni tiegħu jissolleva li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħodd biss fejn ikun hemm it-teħid forzuż tal-proprjetà. Peress li r-rikorrent ma tilifx għalkollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond, huwa ma ġarrab l-ebda ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' ġidu kif protett mill-imsemmi artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-intimati Marmara fit-tielet eċċezzjoni tagħhom isostnu li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà u għalhekk ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 14 ta' din tal-aħħar. Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et *vs.* Avukat Ġenerali et**[15], il-Qorti Kostituzzjonali ppronunċjat ruħha kif ġej fuq il-kwistjoni:

> *"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi mahsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjetà iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f' dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 14 Ara Q.Kost.84/17, **Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et**, u Q. Kost. 83/17, **Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et**, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q.Kost. 42/15, **Rebecca Hyzler et vs Avukat Generali et**, deċiż 29 ta' Marzu 2019.)"*

[15] Q.Kost. 56/15JA.

Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qiegħda tiġi miċħuda. L-istess jingħad fir-rigward tal-eċċezzjoni sollevata mill-intimati Marmara, fejn il-Qorti żżid tgħid li d-diċitura użata fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hija ferm aktar wiesgħa minn dik tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni meta jitkellem fuq id-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà. Dwar dik il-parti tat-tielet eċċezzjoni tal-intimati Marmara fejn huma jikkontendu li r-rikorrent lanqas jista' jinvoka l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti ser tgħaddi sabiex titratta issa flimkien ma' eċċezzjoni simili miġjuba mill-intimat Avukat tal-Istat.

20. Fil-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax ruħu fil-parametri ta' protezzjoni minn trattament diskriminatorju kif sanċit fl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-Qorti hawn tikkondividi l-fehma tal-intimat Avukat tal-Istat u anki dik simili espressa mill-intimati Marmara fit-tielet eċċezzjoni tagħhom. Filwaqt li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprojbixxi d-"*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",* is-subartikolu 45(1) tal-Kostituzzjoni b'mod simili ma jippermettiex dispożizzjonijiet fil-liġi li huma diskriminatorji u s-subartikolu (2) tal-istess artikolu jinibixxi trattament diskriminatorju, filwaqt li s-subartikolu 45(3) jagħti definizzjoni tal-kelma "diskriminatorju" viċina għal dak li jipprovdi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għaldaqstant huwa tassew ċar li l-ilment tar-rikorrent ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u anki taħt l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-Qorti tilqa' l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat

tal-Istat u l-parti relattiva mit-tielet eċċezzjoni mressqa mill-intimati Marmara. Imma l-istess ma jistax jingħad fir-rigward tat-tnax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, għaliex ir-rikorrent għandu raġun jgħid li mhux kull kirja hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u liġijiet oħra relattivi.

21. Issa jonqos li din il-Qorti tindirizza l-ħames, is-sitt, u l-għaxar eċċezzjoni sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, u t-tieni, it-tielet, ir-raba', il-ħames, is-sitt eċċezzjoni mressqa mill-intimati Marmara, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kostatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrent qed jikkontendi li permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u ta' dawk il-liġijiet oħra viġenti, l-intimati Marmara għandhom dritt ta' rilokazzjoni tal-fond, filwaqt li huwa qed jiġi mċaħħad milli jirċievi kera ġusta, b'mod li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 14 u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti diġà esprimiet il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Ewwel Protokoll, u sabiex tevita li tirrepeti l-ħsibijiet tagħha, hija qiegħda tagħmel riferiment għal dak li sostniet aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

22. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond inkwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1995, wara li huwa kien wiret l-istess fond mingħand il-ġenituri tiegħu permezz ta' żewġ testmenti, wieħed magħmul minnhom *unica charta* fis-16 ta' Ġunju, 1984 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat u l-ieħor magħmul minn ommu waħedha fit-12 ta' Jannar, 2016 fl-atti tan-Nutar John Gambin. Sussegwentement sar l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* u fl-istess jum ukoll l-att ta' immissjoni fil-pussess tiegħu, it-tnejn fl-atti tan-Nutar John Gambin fit-

13 ta' Frar, 2019 u r-rikorrent beda jirċievi l-kera annwali fl-ammont ta' €302.20 mingħand l-intimati Marmara.

23. l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika 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-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

24. 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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li dan ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[16]

25. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubju li kif tajjeb josserva l-intimat Avukat tal-Istat, id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed legittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni soċjali hija d-dmir tal-Istat, li hawn għandu diskrezzjoni

[16] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru 37121/15, deċiża 23 ta' Ottubru, 2018.

wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintlaħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tgħid li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

26. Fil-każ **James and Others v. UK**[17], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[18]

31. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

> *"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*

---

[17] App. 8793/79, deċiża 21 ta' Frar, 1986.

[18] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et vs Avukat Generali et**, deċiż fil-5 ta' Lulju 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe vs. Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiż fit-30 ta' Novembru 2001.

> *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)."*[19]

32. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont li skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-kera tal-fond fis-suq miftuħ fis-sena 2019 u 2020 kellha tkun ta' €6,600 fis-sena minflok dik ta' €302.20 perċepita mir-rikorrent, wara li ħadet inkonsiderazzjoni li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġi ġustifikat għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, saħansitra f'sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi inkwistjoni, u lanqas ma tirriżulta prova sufficjenti min-naħa tal-intimati Marmara sabiex tiġġustifika xi raġuni soċjali min-naħa tagħhom għaliex huma qegħdin iħallsu kera tant irriżorja, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li m'hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Minkejja d-dikjarazzjoni tal-intimati Marmara li t-tifel tagħhom mhux ser jibqa' jabita fil-fond magħhom, il-Qorti tirrileva wkoll li r-rikorrent jinstab f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu. Fil-każ **Cassar v. Malta**[20], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"[i]t is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Kuntrarjament għal dak li qed isostni l-intimat Avukat tal-Istat, ir-rikorrent m'għadux jilbes l-istess libsa ta' sid, tant id-drittijiet tiegħu, iżda mhux daqstant

[19] *Supra* Bradshaw and Others v. Malta. Ara wkoll App.1046/12, Zammit and Attard Cassar v. Malta, deċiż fit-30 ta' Lulju, 2015.
[20] App. 50570/13, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

l-obbligi, ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin tad-drittijiet tas-sid. Il-Qorti *s*aħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkostata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ġie kostrett li jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll huwa ġarrab ksur tal-jedd tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

33. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *vs.* Malta**[21], fejn inkiteb illi:

> "*67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. 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).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and*

[21] 26.09.2006.

excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis*, HuttenCzapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

34. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandu a dispożizzjoni tiegħu r-rikorrent, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *v.* Malta**[22]:

"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)".

35. Għalhekk ukoll il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid, humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

[22] App. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[23]

36. B'dana li l-Qorti tirrileva li s-sitwazzjoni nbidlet xi ftit permezz tal-emendi għall-Kap. 69 li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 permezz tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Madankollu xorta waħda tagħraf li fil-każ odjern dejjem jibqa' l-fatt li jonqos l-għan leġittimu u anki l-bilanċ neċessarju bejn id-drittijiet fundamentali tas-sid għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u l-interess ġenerali.

37. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li stante li l-kuntratt ta' kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69, il-predeċessuri tar-rikorrent kienu konsapevoli tal-effetti ta' dik il-liġi, u fl-istess ħin daħlu għall-imsemmi kuntratt b'mod volontarju. Ikompli jissottometti li meta mbagħad ir-rikorrent *"daħal fiż-żarbun"* tal-predeċessuri tiegħu fit-titolu, huwa kien marbut b'dak li wettqu huma bħallikieku għamlu huwa stess. Iżda l-Qorti tgħid li ma kien hemm l-ebda mod kif l-awturi tar-rikorrent setgħu kienu jafu li fis-snin li ġejjin kien ser ikun hemm żieda qawwija ferm fil-valuri tal-proprjetà fis-suq.[24] Magħdud ma' dan huma, kif ukoll ir-rikorrent, ma kellhom l-ebda għażla libera f'dak li għamlu, għaliex kienet proprju l-liġi li ddettat ir-relazzjoni ġuridika mal-inkwilin u imponiet fuqhom dik ir-relazzjoni fejn huma kienu kostretti li jibqgħu jirċievu l-istess kera għal aktar minn erbgħin sena, salv għal xi awment insinifikanti,

[23] Cassar v. Malta, *Supra.*
[24] Ibid.

filwaqt li kienu kostretti wkoll li jkompli jġeddu l-kirja favur l-istess inkwilin. Dan kollu f'suq lokatizju, li kif jirrifletti r-rapport peritali, kien wassal għal żieda fil-kera ta' aktar minn disa' darbiet aktar il-kera dovuta fis-sena 1977, li hija s-sena meta skont l-intimat Marmara, huwa kien daħal fil-kirja inkwistjoni.

38. L-intimati Marmara fit-tielet eċċezzjoni tagħhom jissottomettu li huma kienu rċevew il-fond f'stat ħażin tassew, u għalhekk huma kienu għamlu diversi spejjeż konsiderevoli fih, filwaqt li dejjem baqgħu jieħdu ħsieb li jibqa' f'stat tajjeb u dan mingħajr qatt ma talbu kumpens mingħand is-sid, ir-rikorrent, minkejja l-obbligi ta' tiswijiet straordinarji ta' dan tal-aħħar. Il-Qorti tirrileva li meta ddeċidew li jikru l-fond mingħand l-awturi tar-rikorrent, l-intimati Marmara kellhom għażla jidħlux għall-kirja jew isibu fond skont ix-xewqa tagħhom, u għalhekk huma kienu konsapevoli ta' kull spiża ta' tiswija u għalhekk kienet l-għażla libera tagħhom li jwettquha. Tkompli tgħid li mbagħad matul il-kirja, kull spiża relatata mal-manutenzjoni tal-fond kienet proprju l-obbligu tal-istess intimati, u jekk huma għażlu li ma jitolbux kumpens għall-allegati spejjeż ta' natura straordinarja mingħand is-sid, dan għamluh b'mod liberu u konxji sew tad-drittijiet tagħhom skont il-liġi.

39. Filwaqt li tirrileva li mid-dikjarazzjoni magħmula minn *Identity Malta* fit-22 ta' Ottubru, 2020, ma jidhirx li l-fond illum huwa wieħed dekontrollat, il-Qorti tqis li in vista tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrent kif protetti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ġew miksura. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent in vista tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, u dan filwaqt li tesprimi li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur m'għandhiex tkun rimedju suffiċjenti fil-każ odjern, fejn hemm prova ċara ta' danni.

40. Tibda billi tirrileva li ċertament kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, ir-rikorrent ma jistax jilmenta minn dak li seħħ qabel mhuwa akkwista l-fond fit-13 ta' Frar, 2019. Ma jidhirx li huwa wiret xi drittijiet ulterjuri mingħand il-ġenituri tiegħu u għalhekk fl-eżerċizzju għal-likwidazzjoni tal-kumpens, ser jittieħed inkonsiderazzjoni biss il-perijodu sussegwenti għal din id-data.

41. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[25], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) 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; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...."*

42. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li lkumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u maliskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."*

[25] 29.04.2016.
[26] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

43. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

> *"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."*

44. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti kkunsidrat il-fattur tat-telf materjali sopportat minnu minn dakinhar li huwa wiret il-fond, sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, l-ammont ta' kera li huwa seta' jirċievi li kieku kera l-fond fis-suq miftuħ tal-kiri, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, l-inċertezza li għandu r-rikorrent dwar meta ser ikun jista' jieħu l-pussess tal-fond lura, u l-fatt li għal dawn il-leżjonijiet kollha għandu jitħallas kumpens lill-imsemmi rikorrent.

45. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn it-13 ta' Frar, 2019 u l-14 ta' Lulju, 2020, id-dħul li kien jirċievi r-rikorrent kien ikun ta' madwar €9,350, meta fir-realtà huwa rċieva kera li kienet ferm inqas minn hekk.

46. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjoekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

47. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal tlett elef Euro (€3,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal tlett mitt Euro (€300), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat stante li l-intimati Marmara mhumiex ħatja ta' xi leżjoni ta' xi dritt tar-rikorrent, u kif sewwa jgħidu huma *"qegħdin biss jeżerċitaw id-drittijiet mogħtija lilhom permezz tal-Liġijiet viġenti".*

48. B'riferiment għat-tieni talba tar-rikorrent, il-Qorti hija tal-fehma li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimati Marmara mill-fond għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Għaldaqstant is-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-intimati Marmara għandhom mis-sew. Il-Qorti iżda qiegħda tidderieġi lill-intimati Marmara sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond inkwistjoni, għaliex dawn id-dispożizzjonijiet ġew kemm-il darba ddikjarati li huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' s-sitt, is-seba' u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**
2) **Tilqa' t-tieni, is-seba', it-tmien u d-disa' eċċezzjoni tal-intimati Marmara u t-tielet eċċezzjoni tagħhom limitatament kif fuq ingħad, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tagħhom;**
3) **Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrent Degiorgio sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**
4) **Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent kumpens fis-somma komplessiva ta' tlett elef u tliet mitt Euro (€3,300);**
5) **Il-Qorti qiegħda tidderiġi lill-intimati Marmara sabiex ma jibqgħux jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrent u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur