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

Illum 02 ta' Dicembru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 178/2019 AF

Helen Borg Bonnici u Josephine Borg

vs

Avukat Generali

u

Emanuel Attard u Therese Attard

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Helen Borg Bonnici u ta' Josephine Borg li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

B'kuntratt tat-18 ta' April 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A fejn il-genituri tar-rikorrenti ossia Giuseppi u Maria Anna Borg ikkoncedew b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimat Emanuel Attard ghal-25 sena u dan mit-18 ta' April 1974 sas-17 ta' April 1999 il-fond 13, Triq il-Kunvent, Vittoriosa u dan versu c-cens annwu u temporanja ta' Lm38 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-mejta genituri tar-rikorrenti b'kuntratt tas-16 ta' Mejju 1950 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.

Il-genituri tar-rikorrenti ossia Giuseppe Borg miet fl-14 ta' Jannar 1992 waqt li Maria Anna Borg mietet fid-29 ta' Lulju 1986.

Il-wirt taghhom iddevolva b'testment unica charta tal-11 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut Dokument C hawn anness fejn huma hallew l-uzufrutt generali ta' hwejjighom lill-xulxin filwaqt li nnominaw lir-rikorrenti bhala l-unici eredi taghhom.

B'denunzja numru 1124/92 pprezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni mir-rikorrenti u li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument D, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni thallas it-taxxa dovuta fuq l-istess fond in kwistjoni fuq l-eredità tal-mejjet Giuseppe Borg waqt li saret ukoll il-konsolidazzjoni tal-uzufrutt man-nuda proprjetà fuq l-eredità ta' Marianna Borg fejn tali dikjarazzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument E.

Peress li ghaddew iktar minn tletin sena mill-mewt ta' Maria Anna Borg, m'hemmx obbligu biex tingab id-denunzja taghha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Ghalhekk il-fond in kwistjoni ossia l-fond 13, Triq il-Kunvent, Vittoriosa ddevolva in kwantu ghan-nofs indiviz fuq ir-rikorrenti Helen Borg Bonnici filwaqt in-nofs indiviz l-iehor fuq ir-rikorrenti l-ohra Josephine Borg.

Fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ossia fis-17 ta' April 1999, l-intimati Attard baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ghalhekk kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979 biex b'hekk il-kera saret Lm76.

Ghalhekk ai termini tal-Att X tal-2009 fis-17 ta' April 2010 il-kera tal-fond kellha tkun €185.00 fis-sena, waqt illi fis-17 ta' April 2013 u kull tlett snin *de quo* il-kera kellha tizdied ai termini tal-Ligi u illum saret €209 fis-sena u dan ai termini tal-Att X tal-2009.

Dan il-fond mhux fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirrizulta mid-Dokument F hawn anness.

Kieku l-antekawza tar-rikorrenti krew lill-intimati Attard, kien japplika l-'fair rent' li ma kien fair rent xejn stante l-kumpens li l-antekawza tar-rikorrenti setghu jircievu bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

L-antekawza tar-rikorrenti riedu jipprotegu l-proprjetà taghhom sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jergghu jiehdu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni.

Bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Attard kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghha, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, "Dokument A" surreferit.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti lill-intimati Attard u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

Fil-fatt, il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fis-17 ta' April 1999 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Minhabba l-impossibilità tar-rikorrenti sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjetà taghhom, id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qieghed jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Huwa ghalhekk illi hija u l-antekawza minnha gew pprivati mill-proprjetà taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide ***Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.***

Fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftehmu fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalhom id-dritt taghhom ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilha li tircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalità.

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

Konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnha sofferti.

Ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjetà taghhom minn meta huma ma setghux jiehdu lura l-proprjetà taghhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – ***Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and***

Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza ***"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016*** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 27 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realtà tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

Ir-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja ***(vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg and Others vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018)***, stante illi huma u l-antekawza taghhom gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioè tal-fond 13, Triq il-Kunvent, Vittoriosa minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza ***"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

Kif gie deciz recentement mill-***Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta*** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd

wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti.

Il-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però jippretendu illi huma ghandhom jircievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali taghhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Emanuel u Therese Attard u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom 13, Triq il-Kunvent, Vittoriosa bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In linea preliminari, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur.

Fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent qed jeċċepixxi l-improponibilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, kif miżjuda permezz tal-Att X tal-2009. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. L-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fejn

irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li jibqgħu mpreġudikati d-drittijet tas-sidien. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud.

Mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżenti ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali.

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur ma hux il-każ għaliex hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimati kienu jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni.

Kienet dik ir-raġuni wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, li jinkorpora emendi ntiżi sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi. B'hekk dan l-Att żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-Att m'għandux jitqies li jmur kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*"

Għalhekk anke jekk fil-każ odjern hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar.

Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom.

Jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

Fl-umli fehma tal-esponent, fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Xieraq li jiġi mfakkar li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, l-Istat għamel riforma fil-liġijiet tal-kera, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid u assigurat li l-interess ġenerali tal-inkwilini xorta jibqa' protett, b'dan però li jinħoloq aktar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Inoltre, permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula li r-rikorrent bħala s-sid tal-fond in kwistjoni għandu d-dritt li 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. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawżi partikolari – *inter partes*.

Peress li l-kawża odjerna qed tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, kwalunkwe stima mogħtija minn perit għandha tkun kalkolata sa dik id-data.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta tal-intimati Emanuel u Theresa konjuġi Attard li permezz tagħha eċċepew illi:

In linea preliminari, l-azzjoni odjerna ma tista' qatt tirnexxi kontra l-esponenti u ghalhekk huwa ma huwiex il-legittimu kontraditturi. Dan jinghad minhabba li l-ebda individwu fil-kapacità personali tieghu ma jista' jkun qatt soggett jew misjub hati ta' lezjonijiet ta' natura kostituzzjonali minhabba l-fatt li

minnha nnifisha kawza ta' natura kostituzzjonali tirregola r-relazzjoni bejn l-individwu u l-istat u mhux l-individwi bejniethom.

In linea preliminari, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni tar-rikorrenti hija intempestiva u dan ghaliex l-atturi kellhom a disposizzjoni taghhom rimedji ordinarji ohra taht il-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, preliminarjament jinhass xieraq li ladarba r-rikorrenti qeghdin jilmentaw li gew imkasbra fil-jedd ta' gidhom huma ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond *de quo*.

Fil-mertu, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti ma humiex gustifikati ghaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti holquha huma stess (*i.e.* kienet *self-imposed*).

Minghajr pregudizzju ghal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ghandu jinghad li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali.

L-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali, b'dana li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea li l-ligi Maltija tiddisponi li f'gheluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juza dik id-dar bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera, illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti f'dan is-sens ma humiex misthoqqa.

Fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ottempraw ruhhom mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' qatt tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti tieghu, u dan fil-pessima ipotezi li jkun hemm akkoljiment tat-talbiet attrici u jekk it-talbiet jigu milqugha, dan ser ikun lezjoni ta' dritt taghhom billi hija kellha l-'*legitimate expectation*' fuq dak li qed jista' jkunu qed jigi

mehud minnha u b'hekk qed jigi riservat id-dritt li jitolbu stharrig kostituzzjonali fuq dan l-aspett.

Fi kwalsiasi kaz, ma jidhirx li r-rikorrenti oggezzjonaw mill-ewwel ghall-ammont tal-kera meta kienet giet ikkonvertita l-koncessjoni tal-enfitewtika. Ghalhekk dan jeghleb kull allegazzjoni li b'xi mod jew iehor l-antekawza tar-rikorrenti kienet sfurzata taghti b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-proprjetà in kwistjoni.

Dan johloq fl-esponenti l-kuncett hekk imsejjah '*legitimate expectations*' u b'hekk kull talba tar-rikorrenti, qabel ma tigi evalwata u trattata ghandha tittiehed biss wara konsiderazzjoni misthoqqa ghad-drittijiet akkwistati mill-esponenti.

Addizzjonalment, ir-relazzjoni bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-esponenti kienet wahda kuntrattwali u volontarja u ghalhekk ma tista' tigi leggerment disturbata u jigi osservat il-principju *pacta sunt servanda*.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Mario Axisa, mahtur minn din il-Qorti fl-udjenza tal-4 ta' Diċembru 2019 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjeta mertu tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni

tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 18 ta' April 1974, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, il-ġenituri tar-rikorrenti kkonċedew il-fond 13, Triq il-Kunvent, Vittoriosa lill-intimati Attard b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal ħamsa u għoxrin sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm38 fis-sena.

Il-konċessjoni enfitetwika skadiet nhar is-17 ta' April 1999. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, l-intimati Attard kellhom dritt jibqgħu jokkupaw l-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimat u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, r-rikorrenti, bħala werrieta tal-ġenituri tagħhom, kienu kostretti jirrikonoxxu lill-intimati Attard fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li jirċievu mingħandhom il-kera annwali ta' Lm76. Meta daħlu fis-seħħ l-emendi skont l-Att X tal-2009, din il-kera saret €185 u bdiet tiżdied kull tlett snin skont ma jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, b'dan illi llum qiegħda titħallas kera ta' €209 fis-sena. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fl-aħħar fis-sena 2018 kien ta' €7,380 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq fl-2020 kien jammonta għal €325,000.

Ir-rikorrenti jispjegaw li dan il-fond ma kienx dekontrollat u allura kif inhu magħruf kien suxxettibbli għal ordni ta' rekwiżizzjoni u l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq kera tas-sena 1914. Għalhekk, il-konsulent legali tal-familja tagħhom kien ta parir lill-ġenituri tagħhom biex minflok jikkonċedu l-fond b'ċens temporanju.

Ir-rikorrenti għalhekk jikkontendu li bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 qed jissubixxu leżjoni tad-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mil-liġi tul is-snin illi ilhom kostretti jirrikonoxxu lill-intimati Attard fil-kera minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-1999 sal-aħħar ta' Diċembru 2018 u ċioè sakemm daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Konsegwentement, qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà u tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal din il-leżjoni.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal mhux iżjed minn tletin sena, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

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

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

In linea preliminari, l-intimati jeċċepixxu li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*. Din il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti ġabu din il-prova li ma kienitx kontestata mill-intimati. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimati Attard dejjem ħallsu lir-rikorrenti u lill-ġenituri tagħhom qabilhom u li dejjem irrikonoxxewhom bħala direttarji tal-proprjetà. Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

L-intimati Attard jeċċepixxu wkoll b'mod preliminari li mhumiex il-leġittimi kontraditturi għat-talbiet attriċi. Filwaqt illi huwa stabbilit illi fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi, għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux taċ-ċittadin, li jassigura li d-drittijiet fondamentali tas-sid ma jinkisrux (ara Louis Apap Bologna vs Kalcidon Ciantar et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Frar 2012), huwa daqstant stabbilit li bħala inkwilini tal-fond mertu tal-kawża, l-intimati għandhom interess ġuridiku li jkunu parti f'din il-kawża anke għaliex jista' jkollha effetti legali fuqhom.

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

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

li proprju l-inkwilinat taghhom jifforma l-mertu tal-kawza odjerna, ghandhom interess guridiku u ghalhekk ikunu partecipi fil-kawza li jista' jkollha effetti legali anke fuqhom."

Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi miċħuda.

L-intimati konjuġi Attard jeċċepixxu wkoll illi din l-azzjoni hija intempestiva peress li r-rikorrenti illum għandhom rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom sabiex tiġi indirizzata l-inġustizzja li jilmentaw dwarha. L-eċċepjenti ma jispeċifikawx għal liema rimedju qed jirreferu ħlief illi dan ir-rimedju jaqa' taħt il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. F'każ illi qed jirreferu għall-proċeduri skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158, introdott permezz tal-Att XXVII, il-Qorti qed tqis li dawn il-proċeduri daħlu fis-seħħ fl-2018 u din il-kawża hija limitata għall-effetti tagħha għas-snin ta' qabel. Isegwi għalhekk li m'hemmx lok li tiġi milqugħa l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati konjuġi Attard.

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

"*F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in*

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

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

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

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

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

Din il-Qorti tikkondividi l-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża appena ċitata. Il-kontroll ta' użu tal-proprjeta previst mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

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

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

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The*

notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."

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

"*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule*

of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

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

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

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

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*

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

"[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater*

social justice, may call for less than reimbursement of the full market value."

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

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

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

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards

ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilita tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll

li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond, u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Il-Qorti għalhekk ghandha tqis jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens ossia kera li għandu dritt jirċievi s-sid u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors irid ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

Fil-każ odjern, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimati. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost qegħdin jippercepixxu kull xahar, ir-rikorrenti lanqas qed jaqilghuhom kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività, illi mhux bilfors r-rikorrenti kienu ser isibu jikru b'kemm evalwa l-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop soċjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jkollok tgħid illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qed jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII originarjament kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan

l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjeta in ġenerali.

Meta l-ġenituri tar-rikorrenti kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1974, l-Att XXIII tal-1979 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u allura ma setgħu qatt jobsru li meta tiskadi din il-konċessjoni kien ser ikollhom (i) jirrikonoxxu lill-enfitewta fil-kirja tal-istess fond; (ii) b'kera irriżorja li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju attwali tal-fond u (iii) mingħajr l-ebda rimedju effettiv sabiex jiehdu pussess ta' ħwejjiġhom lura.

B'żieda ma dan, il-ġenituri tar-rikorrenti kienu effettivament kostretti jikkonċedu l-fond b'ċens temporanju minħabba li l-fond kien wieħed dekontrollat u allura kien hemm ir-riskju li jiġi rekwiżizzjonat u impost l-hekk imsejjaħ *fair rent*, li kif inhuwa magħruf ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq il-kera li kienet tmur lura għas-sena 1914.

Filwaqt illi huwa minnu li r-rikorrenti aċċettaw il-konverżjoni taċ-ċens f'kera, fir-realtà huma kienu fil-fatt kostretti jiehdu dik it-triq. Ċertament ma rrinunzjawx għad-drittijiet tagħhom u lanqas ma rratifikaw kull ma ġara anke jekk il-kera baqgħet tiġi aċċettata sakemm effettivament saret din il-kawża.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qegħdin ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fis-sentenza Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the*

2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.'

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjighom, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

L-intimati Attard jargumentaw ukoll li huma sempliċiment ottemperaw ruħhom mal-liġjiet viġenti u għaldaqstant ma tistax tiġi attribwita xi ħtija lilhom u li jekk it-talbiet attriċi jiġu milqugħa ser jiġu leżi d-drittijiet tagħhom peress li għandhom aspettattiva leġittima fuq dak li qed jiġi mitlub.

Dan l-argument tal-intimati m'għandux mis-sewwa. Filwaqt illi huwa minnu li huma ma jaħtux għall-ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, ma jfissirx illi ma seħħx ksur.

Fuq kollox, din hija kwistjoni li teżorbita l-mertu tal-kwistjoni kostituzzjonali/konvenzjonali li għandha quddiemha din il-Qorti llum. Dwar it-teżi tagħhom li għandhom xi aspettattiva leġittima li jibqgħu jgawdu l-fond mertu tal-każ, kwistjoni simili ġiet trattata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ riċenti fl-ismijiet Lorenza Zarb vs Carmelo Caruana et, tat-30 ta' Ġunju 2021. Ir-rikorrenti f'dak il-każ allegat li l-artikolu 12B tal-Kap. 12, li ser jiġi indirizzat aktar l-isfel f'din id-deċiżjoni, jilledi d-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà. Ingħad hekk:

> "*Wieħed jasal biex jaċċetta li persuna vulnerabbli kif inhi l-attriċi minħabba l-qligħ ferm limitat, kellha aspettattiva leġittima li minn kera baxxa kontrollata b'liġi speċjali mhux ser issib ruħha f'sitwazzjoni fejn ikollha tħallas kera tnax-il darba iktar minn dik li kienet qiegħda tħallas qabel saru l-proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Min-naħa l-oħra wieħed irid jiftakar li l-kera kienet stabbilita b'liġi, li tista' wkoll tinbidel minn żmien għal żmien. Dak li kien tajjeb fl-1979 ma jfissirx li għadu ġustifikat fl-2021*."

Għaldaqstant, din il-Qorti, wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u l-insenjament tal-qrati fuq ċitati, tasal ukoll għall-konklużjoni li l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għandu jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza riċenti ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> *"Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga filfatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva."*

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din

il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"*Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.*

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwisjtoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App Inf 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn intqal hekk:

"*Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-*

Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid mal-prinċipji suesposti li tikkondividi. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat u fil-każ tal-lum ir-rikorrenti ddikjaraw fir-rikors promotur li l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 meta allura l-Att XXVII tal-2018 kien għadu kemm daħal fis-seħħ.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Dan il-kumpens jingħata mhux taħt l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu r-rikorrenti, għax dak l-artikolu mhuwiex parti mil-ligi domestika. Il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-Qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat, mhux mill-intimati Attard, billi dawn kull ma għamlu kien li nqdew b'jedd li tagħtihom il-ligi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti setgħu potenzjalment jaqilghu madwar €93,000 f'kirjiet mill-1999 sal-aħħar tal-2018 imma minflok ircevew biss madwar €3,600. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata jkollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

Fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable

by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)."

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u b'20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

i. L-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

ii. Iż-żmien li damu r-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma inizjaw il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' tnejn u ħamsin elf Ewro (€52,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju.

Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni non-pekunjarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €9,000 kif likwidat mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' €500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Somma li qieset li hija korretta konsidrati l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non pekunjarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Tenut kont li l-konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 1999 u li din il-kawża qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, il-kumpens għandu jkun ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 12(2), fis-sentenza Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

"*.....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx*

ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

41. Izda Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dejjem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonalita` u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati is-sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi dikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Madanakollu, xorta huwa f'waqtu li jiġi dikjarat illi l-intimati Attard ma jistgħux aktar jistrieħu fuq l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond *de quo*. Fid-dawl tal-emendi tal-2018, lanqas ma huwa l-kaz li l-Qorti tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li llum il-ġurnata l-Att XXIII tal-1979 jirrendiha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati,

1. Tiċħad l-ewwel talba;

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 13, Triq il-Kunvent, Vittoriosa, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem. Konsegwentement, l-intimati konjuġi Attard ma jistgħux jinvokawh aktar sabiex jibqgħu jokkupaw il-proprjetà mertu tal-kawża;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jikkumpensa lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom;

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' tnejn u sittin elf Ewro (€62,000), kwantu għal tnejn u ħamsin elf Ewro (€52,000) danni pekunjarji u għaxart elef Ewro (€10,000) danni non pekunjarji;

5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tnejn u sittin elf Ewro (€62,000).

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

IMHALLEF

DEP/REG