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

Illum 07 ta' Frar, 2022

Rikors Guramentat Nru: 93/2019 AF

Carmelina Bugeja

vs

Avukat Generali

u

Carmelo Tanti u Nathalie Tanti

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Carmelina Bugeja li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 197, White Lily, Triq Salvu Zammit, Hal-Luqa li hija akkwistat mill-wirt tal-mejta ohtha l-ispizjara Agnes Azzopardi bit-testment taghha tal-erbatax ta' Marzu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon li kopja tieghu hija hawn annessa bhala u "Dokument A" u d-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-2 ta' Awwissu 2013 li giet ippublikata mill-istess Nutar Saydon u li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B" li r-rikorrenti ghamlet bhala werrieta tal-ispizjara Agnes Azzopardi.

B'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tal-10 ta' Gunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, "Dokument C" hawn anness, l-mejta spizjara Agnes Azzopardi kienet tat b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimat Carmelo Tanti ghal-22 sena il-fond 197, Alley 2, Salvu Zammit Street, gja Carmel Street, Hal-Luqa u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm125 pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.

Din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fid-9 ta' Gunju 2008 u l-intimati Tanti peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun €498.89c u minkejja illi oht ir-rikorrenti talbet il-kera doppja, b'ittra tal-konsulent legali tal-intimati Tanti tal-14 ta' Gunju 2013 li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D" l-intimati Tanti talbu lir-rikorrenti r-rifuzjoni tal-kera zejda li ppretendew li hallsu.

Dan iz-zejjed gie rifuz lill-intimati Tanti ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

Kif jirrizulta mill-istess ittra tal-konsulent legali tal-intimati Tanti, mill-10 ta' Gunju 2013 huma kienu qed jhallsu kera awmentata ta' €532.81c u liema kera kellha terga tizdied fl-10 ta' Gunju 2016 ai termini tal-Att X tal-2009, liema kera però ghadha ma zdieditx.

L-intimati Tanti qed ihallsu kera irrizorja ta' €532.81c fis-sena u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Tanti stante li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta.

L-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi lill-proprjetà taghha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq ohra hlief li tikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif jirrizulta mid-"Dokument E" hawn anness, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjetà taghha mir-rekwizizzjoni u mill-fair rent kien illi tikkoncedih lill-intimati b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlet.

L-antekawza tar-rikorrenti ma kellha l-ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.

L-antekawza tar-rikorrenti u r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €532.81c fis-sena u minkejja dan r-rikorrenti ghadha tircievi €498.89c fis-sena li jitħallsu mill-intimati Tanti liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma

jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

L-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawza tar-rikorrenti, mill-proprjetà taghha minkejja li hija hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija mhux qed tircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Tanti.

B'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "Amato Gauci vs. Malta", ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija soffriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-izgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilini intimati Tanti.

Ir-rikorrenti ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghha 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. Illi ai termini tas-sentenza fuq msemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddecidiet illi f'kaz fejn ma

jistax jkun hemm restitutio in integrum, ossia li l-fond jigi moghti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti ghandhom jigu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rciviet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-prezentata tar-rikors odjern u dak li suppost rciviet skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

Il-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perijodu r-rikorrenti ser tipprocedi b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, pero tippretendi li nel frattemp hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini wkoll tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija u l-antekawza minnha sofrew tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sal-31 ta' Dicembru 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tar-rikorrenti 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 Tanti u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 197, White Lily, Triq Salvu Zammit, Hal-Luqa proprjetà taghha.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà 197, White Lily, Triq Salvu Zammit, Hal-Luqa bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha 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 kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

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

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

Bl-ispejjez kollha, komprizi dawk ta' l-ittra ufficcjali 1818/2019 tas-17 ta' Mejju 2019 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument F" u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħha qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 197, 'White Lily', Triq Salvu Zammit, Ħal Luqa mingħajr ma qed tingħata kumpens adegwat.

In linea preliminari r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni.

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.

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

It-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-liġi senjatament l-Att XXIII tal-1979 li emenda l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħal ferm qabel iż-żmien meta l-predeċessur fit-titolu tal-attriċi daħlet għal kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja mal-intimat Carmelo Tanti u għaldaqstant il- predeċessuri fit-titolu tal-attriċi daħlu għal ftehim b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u fil-futur. Għalhekk għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*.

L-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

Safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirreleva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strassburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-

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

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma' għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-htiega illi l-enfitewta jigi protett u li jigi stabbilit bilanc fir-relazzjoni tieghu mas-sid f'sitwazzjoni fejn s-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta.

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

Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi *"the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".*

Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-

għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b' kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa.

Inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdha tigi perċepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat u spejjez biex tigi zviluppata proprjeta residenzjali ma valuri kurrenti.

Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"*[2].

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

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 tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

[2] Enfasi tal-esponent

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

Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants*"[3];

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 għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

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

Rat ir-risposta tal-intimati Carmelo u Nathalie konjuġi Tanti li permezz tagħha eċċepew illi:

---

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

Fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tressaq l-aqwa prova relatata ghat-titolu vantat minnha.

Minghajr pregudizzju ghal dak suespost dak li allegatament ghamlet l-antikawza tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess sabiex ma tigix milquta mill-effetti tal-ligijiet vigenti fiz-zmien relevanti wara li allegatament hadet pariri legali fuq l-istess huwa mhux biss decizjoni unilaterali tal-istess rikorrenti jew l-antikawza taghha li bl-ebda mod ma tista' tigi attribwita lill-esponenti jew li l-esponenti jinghataw xi forma ta' responsabbilità ghall-istess izda fuq kollox huma decizjonijiet u kuntratti li l-istess rikorrenti jew l-antikawza taghha ffirmaw u taw il-kunsens taghhom ghalihom liberament u pjenament koxxenti mil-ligijiet vigenti fiz-zmien relattiv u mill-implikazzjonijiet taghhom u ghalhekk l-istess obbligazzjonijiet ghandhom jorbtu sal-lum.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost ir-rikorrenti trid taghti prova tal-premessi u l-allegazzjonijiet kollha minnha guramentati b'referenza partikolari ghal dawk li jirrisalu ghaz-zmien meta lanqas kienet ghadha proprjetarja tal-fond mertu tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, mid-dokumentazzjoni anness mar-rikors promotur (ara Dok. E) jirrizulta li tali dokument hu indirizzat lir-rikorrenti u mhux lill-antikawza taghha kif donnu qieghed jinghad fil-premessi tar-rikors promotur u ghalhekk certament tali dokumentazzjoni bl-ebda mod ma tista' tigi b'xi mod attribwita ghal dak li setghet ghamlet jew irricerkat l-antikawza tal-istess rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti dejjem hallsu l-kera dovuta b'dan li r-rikorrenti jew l-antikawza taghha dejjem accettaw il-kera da parti tal-esponenti kif jirrizulta mill-ahhar ricevuti relattivi (ara Dok. A hawn annessi). L-ewwel kera li giet rifjutata kienet dik ghal perjodu ta' bejn Gunju u Dicembru 2019 ghal liema skadenza saret cedola ta' depozitu kif jirrizulta minn Dok. B hawn anness. Tali cedola hija prova wkoll li l-esponenti hallsu l-awment li r-rikorrenti jikkontendu li ma thallasx.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti qeghdin iharsu u jsegwu l-ligijiet fis-sehh u ma huwiex gust u sewwa li jkunu

kastigati talli jezercitaw drittijiet li taghtihom l-istess ligi. Ghalhekk l-esponenti ezercitaw id-dritt taghhom emanenti mil-ligi u fil-parametri tal-istess ligi liema fatt qieghed jigi rikonoxxut mir-rikorrenti li qeghda fl-istess hin tattakka l-validità tal-istess ligi li bis-sahha taghha l-esponenti akkwistaw dan id-dritt u ghalhekk ex-admissis qeghda tirrikonoxxi li dan id-dritt jezisti.

Minghajr pregudizzju ghandu jigi enfasizzat illi huwa legalment inkoncepibbli li l-esponenti jigu b'xi mod penalizzati meta agixxew assolutament entro l-parametri tal-ligi (Kap. 158) biex jiehdu dak koncess lilhom bl-istess ligi.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti dejjem imxew buona fede u ghalhekk l-ebda forma ta' responsabilità hew attribut ta' danni ma tista' tigi attribwita lilhom.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz il-pretensjonijiet da parti tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz l-esponenti m'ghandhom ibatu ghall-ebda spejjez tal-proceduri odjerni stante li huma ghamlu uzu mill-fakultajiet li taghtihom il-ligi u fuq kollox dejjem agixxew in buona fede kif wara kollox iddikjaraw ukoll fl-ittra ufficcjali ntavolata minnhom nhar it-3 ta' Gunju 2019 (ara Dok. C hawn anness) bhala risposta ghall-ittra ufficcjali ntavolata mir-rikorrenti (Dok. F anness mar-rikors promotur). Tant hu hekk li t-talbiet huma ndirizzati lejn l-Avukat Generali u bl-ebda mod ma huma diretti lejn l-istess esponenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Mario Axisa, maħtur minn din il-Qorti fl-udjenza tat-2 ta' Ottubru 2019 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit 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(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 197, White Lily, Triq Salvu Zammit, Luqa. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 10 ta' Ġunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, l-ante kawża tar-rikorrenti, u ċioè oħtha Agnes Agius, ikkonċediet dan il-fond lill-intimat Carmelo Tanti, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal tnejn u għoxrin sena dekorribbli minn dakinhar, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm125, illum €291.17, fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Il-konċessjoni enfitewtika skadiet fid-9 ta' Ġunju 2008. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati Tanti kellhom dritt jibqgħu jokkupaw il-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 il-konjuġi Tanti u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, l-ante kawża tar-rikorrenti kienet kostretta tirrikonoxxi lill-intimati Tanti fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li tirċievi mingħandhom il-kera annwali ta' €498.89. Din il-kera ġiet riveduta u għoliet għal €532.81 skont l-Att X tal-2009 fis-sena 2013 b'dan illi jidher li r-reviżjoni sussegwenti li kellha ssir fl-2016 ma saritx.

Ir-rikorrenti wirtet din il-proprjetà mingħand oħtha. Hija tispjega li dan il-fond ma kienx dekontrollat u allura, kif inhu magħruf, kien suxxettibbli għall-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 kien ta parir lil oħtha biex tikkonċedi l-fond b'ċens temporanju.

Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fl-2020 kien ta' €8,400 fis-sena filwaqt illi l-valur fuq is-suq fl-istess sena kien jammonta għal €310,000.

Ir-rikorrenti għalhekk tikkontendi li bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 qed issofri minn leżjoni tad-drittijiet tagħha bħala sid 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 hi, u qabel oħtha, ilhom kostretti jirrikonoxxu lill-intimati Tanti fil-kera minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-2008 sal-aħħar ta' Diċembru 2018 u ċioè sakemm daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Konsegwentement, ir-rikorrenti qed titlob lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal-leżjoni tad-drittijiet tagħha kif ukoll tagħtiha rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li minnu qed tilmenta r-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 (i) għall-perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena jekk il-kuntratt ikun sar qabel l-21 ta' Ġunju 1979 jew (ii) għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, 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 kulħadd 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 għandha tipprova it-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-każ. Madanakollu, il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti fl-atti li l-proprjetà mertu tal-kawża hija tar-rikorrenti u li l-intimati Tanti filfatt jirikonoxxuha bħala s-sid.

Fuq kollox, kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Frar 2017:

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

L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għall-każ peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 158 ma tikkostitwixxix teħid forzuz, formali jew *de facto*, tal-proprjetà

tar-rikorrenti qua sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda tikkostitwixxi 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 riferenza 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 tagħna żviluppat 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 qalet 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 fil-każ riċenti ta' 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 fis-sentenza appena ċitata. F'dan is-sens ukoll kienet id-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Louis Vincenti et vs Maria Herrera et, tas-27 ta' Jannar 2021. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà 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 tiġi interpretata 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 tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, 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 Ewropea, 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 kinux '*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-possibilità 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-proprjetà 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) jilledi 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 varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha 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-dispozizzjonijiet 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 ta' dawn il-Qrati 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 jeħtieġ tevalwa 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 tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha stima tal-valur tal-proprjetà, stima tal-valur lokatizju tagħha u kemm suppost qed titħallas kera mill-intimati Tanti bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandha dritt tipperċepixxi taħt l-effetti tal-Att XXIII tal-1979, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors r-rikorrenti kienet ser issib tikri b'kemm stabilixxa l-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta wiehed jinnota illi hemm

diskrepanza konsiderevoli bejn kera xierqa u l-kera li suppost qed tircievi 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 ngħatat kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħha. 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 tal-1979 kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjeta in ġenerali.

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 hija r-rikorrenti li qed tbati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqha. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, mqabbla ma' ta' sidien oħra, kompliet titgħarraq.

Huwa minnu li meta saret il-konċessjoni enfitewtika, l-Att XXIII tal-1979 kien diġà daħal fis-seħħ, iżda diffiċli jingħad li l-ante kawża tar-rikorrenti ikkonkludiet il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja liberament. Oħt ir-rikorrenti kienet effettivament kostretta tikkonċedi l-fond b'ċens temporanju minħabba li l-fond ma kienx 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. Żgur illi ma setgħetx tipprevedi li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħha aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

Lanqas ma setgħet tagħmel xejn aktar f'dik is-sitwazzjoni legali li sabet ruħha fiha, għaliex biex tikri wkoll kienet tkun marbuta bil-liġijiet vigenti u ċertament ma rrinunzjatx għad-drittijiet tagħha u lanqas ma rratifikat kull ma ġara anke jekk il-kera baqgħet tiġi aċċettata sakemm effettivament saret din il-kawża.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v Malta, tat-30 ta' Lulju 2015, intqal proprju li:

> *"at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..."*

Fis-sentenza riċenti fl-ismijiet Mario Spiteri Maempel et vs Avukat Ġenerali, tal-15 ta' Diċembru 2020, din il-Qorti diversament presjeduta osservat hekk:

> *"Ir-rikorrenti jwieġbu għal dan billi jisħqu li l-fond ma kienx iddekontrollat u għalhekk kien hemm il-periklu li jekk il-fond ma jingħatax b'ċens, kien jiġi rrekwiżizzjonat u għalhekk l-antekawża tagħhom kellha għażla bejn li tidħol f'dan il-periklu inkella tidħol taħt ir-reġim tal-liġi tal-1979 – għażla, fil-fehma tar-rikorrenti, irriżorja. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-fehma tar-rikorrenti. Huwa fatt notorju li dak iż-żmien ir-rekwiżizzjoni ta' proprjetà mill-Gvern ma kinitx xi fantasija jew possibilità remota anzi kienet parti mill-ħajja ta' kull sid ta' proprjetà immobiljari, u kienet tfisser li l-proprjetà tiġi okkupata minn terzi għal żmien indefinit u b'kumpens irriżorju mill-Gvern. Dan apparti li fiż-żmien rilevanti qajla seta' kien jista' jiġi antiċipat li l-valur ta-suq tal-proprjetà u tal-kirjiet kien sejjer jitla' b'mod fenomenali. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others v Malta sabet ksur tal-Ewwel Protokoll ukoll f'każ ta' konċessjoni enfitewtika temporanja li ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979."*

Fl-imsemmija sentenza Franco Buttigieg and Others v Malta, li kienet titratta l-istess liġi, l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat

permezz tal-Att XXIII tal-1979, il-Qorti Ewropea qalet proprju hekk:

"28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015).

29. There is no reason to hold otherwise in the present case. It follows that there has been an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property, and thus they are victims of the violation complained of. The Government's objection is therefore dismissed."

F'dan il-kuntest, huwa rilevanti wkoll dak li qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ riċenti ta' Alexander Caruana et vs Doris Zarb et, tal-4 ta' Novembru 2020:

"Huma diversi l-kawżi b'mertu simili għal dak odjern, fejn il-persuni li jistitwixxu l-proċeduri jkunu saru sidien permezz ta' wirt jew donazzjoni tal-proprjetà favur tagħhom, u

għalhekk ma jkunux huma li kkontrattaw il-kirja tal-fond oriġinali. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti saru sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara li xtrawh mingħand terz, u flimkien ma' dan il-fond akkwistaw ukoll il-mezzanin ta' fuqu bl-arja sovrastanti, bil-ħsieb li wara li jagħmlu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni meħtieġa jkunu jistgħu jmorru jgħixu f'dan il-fond. Fil-fatt jirriżulta li r-rikorrenti llum il-ġurnata jgħixu fil-mezzanin li jinsab fuq it-terran fejn tgħix l-intimata, li jifforma l-mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li minkejja li meta r-rikorrenti xtraw il-fond inkwistjoni, kienu konxji mill-fatt li t-terran kien mikri lil terzi, kif dikjarat minnhom fl-istess kuntratt, madanakollu dan il-fatt m'għandux jipprekludi lil sidien fl-istess sitwazzjoni bħal tar-rikorrenti milli jressqu proċeduri bħal dawk odjerni. Ix-xiri tal-proprjetà mir-rikorrenti seta' jsir għaliex ma kien hemm xejn xi jxekkel il-bejgħ ta' din il-proprjetà mis-sidien preċedenti tagħha, u għaliex m'hemm xejn x'iżomm proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta milli tinbiegħ. Li kieku jeżisti xi tip ta' impediment bħal dan, is-sidien ta' fondi milquta minn kirjiet protetti jisfaw ippreġudikati doppjament, għaliex mhux talli ma jkunux qegħdin jirċievu dħul lokatizju xieraq, iżda ikunu wkoll sfaw inibiti milli jbiegħu il-proprjetà tagħhom. Huwa minnu wkoll li proprjetajiet li jinbiegħu bl-inkwilin fihom ma jattirawx l-istess interess minn xerrejja prospettivi bħal proprjetajiet li jinbiegħu bil-pussess battal, u dan il-fattur normalment ikun rifless fil-prezz. Madanakollu, is-sidien il-ġodda ta' proprjetajiet bħal dawn m'għandhomx isibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jibdew proċeduri sabiex iħarsu l-jeddijiet tagħhom, proprju għaliex huma akkwistaw il-proprjetà bi prezz relattivament baxx, jew għaliex huma jkollhom għarfien minn qabel ix-xiri tal-proprjetà, tar-reġim legali li jirregola l-kirja li l-fond ikun suġġett għaliha."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta meta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet David Pullicino et vs Avukat Generali et, qalet hekk:

"Il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista'

ghandu dwar ic-cahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rrinunzja ghall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Generali et, 07/02/2017)."

Finalment, fil-każ ta' Gabriella Mangion et vs Avukat Ġenerali et, tal-31 ta' Jannar 2019, il-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat hekk b'riferenza għal dak li ntqal mill-Qorti Ewropea fil-każ ta' Cassar v Malta, deċiż mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Jannar 2018:

"....il-fatt li r-rikorrent ikun akkwista l-fond in kwistjoni wara l-emendi li sehhew permezz tal-Att XXII tal-1979, ma jistax jigi meqjus bhala rinunzja ghad-dritt li jistabbilixxi l-kera dovuta skont id-diskrezzjoni tieghu. Kif qalet il-Qorti Ewropea:

"46 … There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it. It followed that the rent control regulations had constituted an interference with the landlords' right to use their property."

Ghalhekk il-kuntratt tal-koncessjoni tal-enfitewsi temporanja saret fi sfond fejn l-awtur tad-dritt tar-rikorrenti appellanti ma kellu l-ebda ghazla bejn rabta kontrattwali li kienet twassal ghal kontroll tal-uzu tal-proprjetà tieghu u rabta kontrattwali libera minn kull indhil mill-Istat. Dan ghaliex kemm ftehim ta' kera u wkoll kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja kienu ser iwassluh ghall-istess konsegwenzi taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Imbaghad jekk ma kienx ser jaghzel wahda minn dawn it-toroq, allura hu kien espost ghar-riskju li l-fond jigi rekwizizzjonat permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta, erga' bl-istess konsegwenzi tal-Kap. 158. Dan kollu juri biss, kif sewwa jghidu r-rikorrenti appellanti, li l-awtur tat-titolu taghhom ma kellu l-ebda ghazla libera dwar kif seta' jiddisponi mill-proprjetà tieghu. Certament ukoll qatt ma seta' basar li s-suq lokatizju kien ser jinbidel b'mod li l-ghazla tieghu (jew nuqqas taghha) kienet ser thalli lilu u lill-aventi kawza tieghu serjament ippregudikat. Meta l-fond gie ghandhom permezz ta' wirt,

huma wkoll kienu u baqghu sal-lum soggetti ghall-kontroll tal-uzu tieghu b'mod li l-limitazzjonijiet mposti mill-Kap. 158 fuq l-awtur tat-titolu taghhom gew ukoll imposti fuqhom u l-isproporzjon tal-piz merfugh minnhom baqa' jikber mal-moghdija taz-zmien.

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 però 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 li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċerti 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 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 fil-każ fl-ismijiet 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 diga' 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 ta` l-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."

Din il-Qorti tikkondividi l-prinċipji kontenuti f'din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat u fil-każ tal-lum ir-rikorrenti ddikjarat 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 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 talbet ir-rikorrenti, għax dak l-artikolu m'huwiex parti mil-liġi domestika. Il-kumpens jingħata permezz tas-setgħa ta' din il-Qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat, mhux mill-intimati Tanti, billi dawn kull ma għamlu kien li nqdew leġittimament b'jedd li tagħtihom il-liġi.

Ir-rikorrenti tgħid illi l-kera ma kinetx riveduta skont ma jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Il-Qorti tqis iżda li r-rikorrenti kellha rimedju fil-liġi ordinarja sabiex tara li l-inkwilini jħallsu il-kera stabbilita skont l-artikolu 1531Ċ. Jekk l-inkwilini m'humiex qegħdin iħallsu din il-kera, ma jaħtix l-Istat.

Għadaqstant, għal finijiet ta' komputazzjoni ta' kumpens pekunjarju, il-Qorti sejra tqis il-kera riveduta skont il-liġi.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti u l-awtriċi tagħha setgħu potenzjalment jiggwadanjaw madwar €75,000 f'kirjiet mill-2008 sal-aħħar tal-2018 imma minflok kellhom dritt għal madwar €5,240. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha 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.

Fil-każ 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 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 minnha:

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

ii. Iż-żmien li damet ir-rikorrenti tbati 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 damet tul ta' żmien qabel ma bdiet 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' tmienja u tletin elf Ewro (€38,000) 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 likwidatat 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 ikkonsidrati 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 sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha. Tenut kont li l-konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 2008 u li din il-kawża qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018, il-kumpens għandu jkun ta' ħamest elef Ewro (€5,000). Il-Qorti ma taqbilx mal-intimati li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar il-perjodu minn meta skada ċ-ċens sa ma hija wirtet il-proprjetà. Tqis illi bħala l-eredi ta' oħtha għandha jedd tippretendi kumpens ukoll għaż-żmien meta oħtha kienet sid.

Dwar l-effett li jibqalu l-artikolu 12(2), fil-każ ta' 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-proporzjonalità 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, m'huwiex aktar meħtieġ illi tiġi dikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Lanqas ma jista' jingħad illi dan l-istess artikolu tal-liġi kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979 qiegħed ta' bilfors iżomm lir-rikorrenti milli tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha għaliex illum il-ġurnata hemm proċedura appożita li tista' tindirizza l-ilmenti tagħha. Dan aktar u aktar meta r-rikorrenti stess iddikjarat illi l-ilment tagħha huwa limitat għall-effetti tal-Att XXIII tal-1979 sal-31 ta' Diċembru 2018 u ċioè sa meta daħal fil-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

Finalment, il-kwistjoni tal-ħsarat jew xogħlijiet li saru fil-fond tesorbita mill-kwistjoni konvenzjonali li għandha quddiemha din il-Qorti llum. Ix-xogħlijiet li għamlu jew m'għamlux l-inkwilini u dawk li kellha jew ma kellhiex tagħmel is-sid huma irrilevanti għall-vertenza odjerna.

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

1. Tiċħad l-ewwel talba fid-dawl ta' dak li ngħad dwar l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018;

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) illeda d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha 197, White Lily, Triq Salvu Zammit, Luqa, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jikkumpensa lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018;

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' tlieta u erbgħin elf Ewro (€43,000) rappreżentanti kwantu għal tmienja u tletin elf Ewro (€38,000) danni pekunjarji u kwantu għal ħamest elef Ewro (€5,000) danni non pekunjarji;

5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata ta' tlieta u erbgħin elf Ewro (€43,000).

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

IMHALLEF

DEP/REG