MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' April, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 191/2021 LM

Francis Tabone (K.I. 416241M)

vs.

Avukat tal-Istat; Emmanuel Zammit (K.I. 61161M) u
Josephine Zammit (K.I. 234856M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-23 ta' Marzu, 2021 mir-rikorrent **Francis Tabone (K.I. 416241M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'] fejn issottometta dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond **9, Carmen, Triq G. Depasquale, Ħal-Qormi,** li huwa akkwista b'kuntratt tat-18 ta' Ġunju, 1962 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, hawn anness u markat bħala **<u>"Dokument A"</u>**, fejn l-art in kwistjoni ġiet akkwistata minnu;*
2. *Illi r-rikorrenti bena d-dar tiegħu fuq l-istess art hawn fuq imsemmi circa fis-sena 1963. Illi sussegwentement ir-rikorrenti bena garaxx, b'maisonette fuqu,*

liema fond in kwistjoni ġie mikri lill-intimati Zammit fin-1984 mingħajr ebda kuntratt ħlief bil-ktieb tal-irċevuta;

3. *Illi b'kuntratt tal-14 ta' Mejju, 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, ir-rikorrent aċċetta, akkwista u feda s-subdirett dominju annwu u perpetwu u sub-ċens annwu u perpetwu relattiv ta' sitta u għoxrin lira u sittin ċenteżmu (**LM26.00)**, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha biex b'hekk il-bini li jinsab fuq il-blokka in kwistjoni huwa mifdi u proprjetà assoluta tar-rikorrent, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument B"**;*

4. *Illi l-proprjetà in kwistjoni hija proprjetà parafernali tar-rikorrenti stante li nxtrat qabel iż-żwieġ tiegħu minn mal-mejta martu Maria Concetta Tabone née Agius;*

5. *Illi dan il-fond in kwistjoni ġie dekontrollat mil-Land Valuation Office u għandu n-numru ta' dekontroll 19879/81 u dan fit-18 ta' Ġunju, 1981, kif jirriżulta mid-**"Dokument C"**, hawn anness;*

6. *Illi l-fond kien inkera bil-kera ta' sittin lira fis-sena (LM60) u għola skont l-għoli tal-ħajja ai termini tal-Att XXIII tal-1979, darba kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju, biex illum qed iħallsu kera irriżorja ta' **€413.66c** fis-sena;*

7. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimati Zammit, kienet ġiet terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju;*

8. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mill-użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien;*

9. *Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond **9, Carmen, Triq G. Depasquale, Ħal-Qormi** kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, immarkat bħala 'Dokument C' u għalhekk ma setax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati Zammit ippretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huwa ċittadin Malti, li juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u li kien lest biex iħallas awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.*

10. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.*

11. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi.*

12. *Illi huwa għalhekk ġie privat mill-proprjetà tiegħu stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – **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 No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009.***

13. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftiehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità.*

14. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ – **Vide Sporrong and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no. 28342095, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 23, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151).***

15. *Illi konsegwentement a tenur tal-Liġi, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnu sofferti.*

16. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huwa intitolat għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tiegħu minn meta huwa ma setax jieħu lura l-proprjetà tiegħu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 – **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, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża 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, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

17. *Illi r-rikorrenti iħoss illi fir-rigward tiegħu ġie miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, stante illi huwa ġie privat, mingħajr ma ngħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u ċioe tal-fond* ***9, Carmen, Triq G. Depasquale, Ħal-Qormi,*** *minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

18. *Illi barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża "****Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****" deċiża fil-25 ta' Frar, 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju, 2016" u* ***Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru, 2018*** *iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhekk illi l-attur rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.*

19. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Liġi (****vide Cassar vs Malta no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018) u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 mill-Qorti Ewropea*** *stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal-fond* ***9, Carmen, Triq G. Depasquale, Ħal-Qormi*** *minħabba d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.*

20. *Illi huwa għandu jirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża* ***Albert Cassar vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018 u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018.***

21. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu, 2019 (Application no. 55747/16) fl-ismijiet* ***Portanier vs Malta,*** *l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-*

responsabbilità tagħha u tonqos milli tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs issib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

22. *Illi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża* ***Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża fil-21 ta' Novembru, 2019****, il-Qorti ħadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u żgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.*

Għaldaqstant, *ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Zammit għal fond* ***9, Carmen, Triq G. Depasquale, Ħal-Qormi*** *u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu;*

(II) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu* ***9, Carmen, Triq G. Depasquale, Ħal-Qormi*** *bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtih ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

(III) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-liġi.*

(IV) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.*

(V) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fl-4 ta' Mejju, 2021, li biha eċċepixxa:

1. *Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrent irid iġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża u* ***jrid iġib prova tal-ftehim tal-kirja*** *tal-fond bl-indirizz 9, Carmen, Triq G. Depasquale, Ħal Qormi. Di più, ir-rikorrent għandu wkoll jindika d-data preċiża ta' meta ġiet konċessa l-kirja u jrid iġib* ***prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);***

2. *Illi magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel ma hu kellu titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Barra minn hekk, l-esponent jirrileva wkoll illi r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perijodi qabel id-data tal-għeluq tal-perijodu tal-kirja konċessa skont il-ftehim tal-kirja;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jeċepixxi wkoll illi in kwantu l-ftehim* ***tal-kirja sar wara li daħlu fis-seħħ*** *l-emendi relattivi għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent daħal għal ftehim b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. Għalhekk, għandu japplika l-massimu* volenti non fit injuria;

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;*

5. *Illi jingħad li mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

6. *Illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ukoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrent qiegħed jinvoka l-protezzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jeċċepixxi l-improponibilità tal-invokar tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress li dana l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż 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 bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakka r-rikorrent, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrent ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-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. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu 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;*

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

10. *Illi fil-fehma tal-esponent, miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali. Illi għalhekk meta wieħed iqis li l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;*

11. *Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-kirja l-okkupant li jkun qed juża' l-fond bħala residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar, allura jfisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimati għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

12. *Illi anke jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li hu qiegħed iġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 jew bl-iżgumbrament tal-intimati Zammit. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fl-Artikolu 5 tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;*

13. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost, dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viż l-artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba indħil fit-tgawdija ta' ġidu jkun ferm anqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*

14. *Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;*

15. *Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar, 2019 billi introduċa l-artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrent għandu l-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà u kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu (fn. 1 ara s-sentenza fl-ismijiet "Maria Fatima Vassallo vs Avukat Ġenerali" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju, 2020 (129/2019). M'għandhiex mis-sewwa għalhekk il-lanjanza tar-rikorrent meta jgħid li l-intimati qegħdin jingħataw dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u li hija impossibbli r-ripreża tal-fond mertu tal-kawża;*

16. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma hijiex ġustifikata għaliex ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel*

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrent mhijiex mistħoqqa;

17. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, 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-rikorrent;*

18. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

19. *Bl-ispejjeż.*

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Emanuel Zammit (K.I. 61161M)** u **Josephine Zammit (K.I. 234856M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Zammit'] li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Mejju, 2021, li biha eċċepew:

Illi l-kawża odjerna tittratta ilment kostituzzjonali li b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Illi għal din l-azzjoni, l-esponenti għandhom is-segwenti x'jeċċepixxu;

<u>Eċċezzjonijiet Preliminari</u>

1. Illi l-esponenti mhumiex il-leġittimi kontraditturi fil-kawża odjerna stante li ċ-ċittadini privati ma jistgħux ikunu misjuba li kisru d-drittijiet fundamentali ta' terzi, imma huwa biss l-Istat li jista' jinżamm responsabbli għal dan, speċjalment meta wieħed iqis il-fatt li l-unika ħaġa li għamlu l-esponenti kienet li assiguraw li jottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi nostrana u xejn iżjed;

Illi f'dan ir-rigward, fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Curmi nomine et vs. Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar l-24 ta' Ġunju, 2016, il-Qorti qalet:*

"[…]illi in kwantu l-imsemmija leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hi naxxenti minn strumenti statutorji, u in kwantu kull ma għamel u kull ma qiegħed jagħmel il-Bank intimat hu li jużufruwixxi minn provvedimenti tal-liġi applikabbli u li għadhom viġenti b'mod li allura ma kienx u mhux fi stat ta' illegalità, m'għandux

ibati konsegwenzi tal-aġir tiegħu in linea mal-massima – qui suo iure utitur, non videtur damnum facere"; imma għandu jkun l-intimat Avukat Ġenerali waħdu li jerfa' l-piż ta' tali rimedju u konsegwentement iħallas il-kumpens stabbilit permezz ta' dan il-ġudizzju".

Illi dan ġie spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha, datata 8 ta' Ottubru, 2020, fl-ismijiet ta' Anthony Debono et vs. Avukat Ġenerali et:

"Tassew ukoll illi l-konvenuti Mifsud ma jaħtux għall-ksur tad-drittijiet tal-atturi għax kulma għamlu kien li mxew kif trid il-liġi u ħadu benefiċċji li tagħti l-liġi. Dan huwa minnu, u huwa r-raġuni għala huwa l-Avukat tal-Istat, u mhux il-konvenuti Mifsud, li ġie kundannat iħallas id-danni."

2. Illi r-rikorrent qiegħed jabbuża mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħed jadopera proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellu a dispożizzjoni tiegħu rimedji ordinarji ulterjuri sabiex iħares id-drittijiet pretiżi minnu fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;

Illi r-rikorrent jaf ben tajjeb b'dan stante li kontestwalment mar-reġistrazzjoni tal-kawża odjerna, huwa inizzja wkoll il-proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera kif tipprovdi l-liġi nostrana (Kawża numru 68/2021 fl-ismijiet Francis Tabone vs. Emanuel Zammit et);

<u>Eċċezzjonijiet fil-Mertu</u>

3. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-liġi li qiegħed jallega li qiegħda tilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu, daħlet fis-seħħ qabel huwa għażel jikri l-fond lill-esponenti fl-1983/1984;

Illi oltre minn hekk, u addizzjonalment, il-fond terġa' kien dekontrollat fl-1981 u għalhekk m'hemm l-ebda dubju li r-rikorrent kien jaf bil-liġi kif kienet viġenti dak iż-żmien u l-konsegwenzi tagħha jekk jagħżel jikri kif għamel;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma jaħtu u ma jistgħu jaħtu għall-ebda leżjoni li allegatament ir-rikorrent sofra jew qiegħed isofri;

Illi di fatti, l-ebda talba tar-rikorrent fir-rikors kostituzzjonali tiegħu mhi fil-konfront tal-esponenti;

Illi l-esponenti Zammit dejjem aderixxew mal-liġi nostrana u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponenti aġixxew ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi;

Illi l-esponenti dejjem ħarsu l-obbligazzjoni tagħhom bħala inkwilini u kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalità maqbula u mitluba, u fl-ebda ħin u fl-ebda mument qatt u ħadd ma talab xi żieda u/jew xi awment żgħir kemm hu żgħir, kbir kemm hu kbir;

5. Illi l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, abbażi tal-fatt li ma jistgħux ikunu kkastigati talli ħarsu l-ordnijiet leġittimi tal-Istat;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, l-allegazzjoni li jeżisti ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan għaliex fil-każ odjern, ma kien hemm l-ebda żvestiment tad-drittijiet kollha tar-rikorrent inkwantu l-proprjetà in kwistjoni;

Illi sabiex isseħħ leżjoni tan-natura ilmentata mir-rikorrent, irid ikun seħħ/qiegħed iseħħ żvestiment ta' kull dritt in kwantu l-proprjetà;

Illi din l-interpretazzjoni hija riflessa wkoll fil-ġurisprudenza nostrana, senjatament fis-sentenza fl-ismijiet ***Neil Carter u martu Susan, għal kwalsiasi interess li jista' jkollha vs. l-Onorevoli Prim Ministru,*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Novembru, 2011, fejn il-Qorti qalet:*

> "Illi l-provvedimenti tal-artikolu tal-Kostituzzjoni jidher li jitkellmu dwar teħid ta' pussess b'mod obbligatorju u mhux dwar xi għamla oħra ta' tnaqqis tal-istess pussess. Kif ingħad f'dan ir-rigward u bi tqabbil mal-ħarsien li jagħti l-artikolu relattiv taħt il-Konvenzjoni, dan ifisser li **biex ikun hemm tneħħija jew privazzjoni tal-proprjetà jeħtieġ li jintwera li din tkun seħħet b'effett dirett ta' xi għamil tal-Istat u li ma jkunx biżżejjed li jkun hemm indħil jew ċaħda tad-dritt tat-tgawdija paċifika tal-istess proprjetà bħala rifless ta' għemil bħal dak."**

Illi f'dan ir-rigward, il-Kummissjoni fi Strassburgu (Connie Zammit and Others vs. Malta [ECHR 12/01/1991], qalet is-segwenti:

> *"*The Commission notes that the legislation does not remove the applicants' interest or title in the property but that it restricts the applicants' use of the property."

Illi fi kliem ieħor, il-liġi ilmentata ħarset u qiegħda tħares l-interess ġenerali billi qiegħda tindirizza sitwazzjoni soċjali, b'tali mod li ma jista' jseħħ ebda teħid sforzuż ta' proprjetà;

Illi b'dan spjegat, il-liġi ilmentata mhijiex leżiva stante illi tirriżulta fil-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea senjatament:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> **Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali** jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qegħdin umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew l-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa mill-esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat dak li qalu x-xhieda inkluż fl-*affidavits* ippreżentati minnhom.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Ottubru, 2021, fejn l-avukati difensuri tal-partijiet ingħataw l-opportunità li jagħmlu n-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Provi u riżultanzi

4 . **Francis Tabone**, fl-*affidavit* tiegħu[1] xehed li huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru 9, 'Carmen', Triq G. Depasquale, Ħal Qormi mertu ta' dawn il-proċeduri [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li kien ġie akkwistat minnu permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Ġunju, 1962, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. Qal li huwa bena d-dar tiegħu fuq l-art akkwistata bl-imsemmi kuntratt, u sussegwentement huwa bena wkoll garaxx b'*maisonette* fuqu, liema fond inkera lill-intimati Zammit fis-sena 1984, mingħajr ebda kuntratt għajr għall-ktieb tal-kera. Qal ukoll li b'kuntratt tal-14 ta' Mejju, 2001, fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel, huwa kien aċċetta, akkwista u feda s-subdirett

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.

dominju annwu u perpetwu u s-sub-ċens annwu u perpetwu relattiv ta' sitta u għoxrin lira u sittin ċenteżmu (LM26.60) bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha. Ir-rikorrent qal li l-proprjetà in kwistjoni hija proprjetà parafernali tiegħu, li ġiet akkwistata minnu qabel iż-żwieġ, u l-fond ġie dekontrollat mil-Land Valuation Office fit-18 ta' Ġunju, 1981. Qal li l-fond kien inkera bir-rata ta' sittin Lira Maltin (LM60), u l-kera għoliet skont ir-rata tal-inflazzjoni *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, darba kull ħmistax-il sena, għalkemm qatt aktar mid-doppju, sabiex illum l-intimati qegħdin iħallsu kera fl-ammont ta' €413.66 fis-sena. Qal li huwa jinsab f'sitwazzjoni fejn la jista' jieħu pussess ta' din il-proprjetà lura u lanqas ma jista' jgħolli l-kera. Ir-rikorrent qal li din is-sitwazzjoni qiegħda twassal għal nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu bħala s-sid tal-proprjetà u l-jeddijiet tal-inkwilini Zammit li mhumiex iħallsu kera ġusta skont ir-rati tas-suq. Qal ukoll li minħabba fir-regolamenti tal-*fair rent,* il-proprjetà tiegħu qiegħda tiġi żvalutata, għaliex l-intimati qegħdin iħallsu kera li bl-ebda mod ma tirrifletti r-rati tas-suq, u li ma tikkomparax mal-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Qal li hu lanqas ma seta' jagħti dan il-fond lil uliedu, li kellhom jieħdu self bankarju sabiex seta' jkollhom proprjetà tagħhom. Ir-rikorrent qal li s-sitwazzjoni attwali qiegħda twassal biex huwa jinsab imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, u mhux jingħata kumpens xieraq għall-użu ta' dan il-fond, u dan bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment ir-rikorrent qal li l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimati kienet sfurzata fuqu bħala sid, mhijiex konsentita, hija inġusta u ma tikkreax bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu r-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-kuntratt tat-18 ta' Ġunju, 1962 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius[2], li permezz tiegħu huwa akkwista l-art li fuqha nbena l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; kopja tal-kuntratt tal-14 ta' Mejju, 2001 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri

---

[2] *A fol.* 10 tal-proċess.

Maempel[3], li permezz tiegħu r-rikorrent feda ċ-ċens li kien jaggrava l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, kopja taċ-ċertifikat ta' dekontroll fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri[4], u kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali, li juri li l-intimati Zammit jgħixu f'dan il-fond.[5]

5. Il-kontro-eżami tar-rikorrent sar fl-udjenza tat-23 ta' Ġunju, 2021[6], fejn spjega li huwa kien kera l-fond lill-intimati Zammit bil-ħsieb li dan iservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Ix-xhud qal li huwa kera l-fond bil-ħsieb li xi darba huwa jkun jista' jirriprendi pussess tiegħu, mhux biex dan jibqa' għand l-intimati.

6. L-intimat **Emanuel Zammit**, fl-*affidavit* tiegħu[7] qal li lejn l-aħħar tas-sena 1983, hu u martu kienu krew il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand ir-rikorrent, bil-ħsieb li dan il-fond iservi bħala r-residenza tagħhom. Spjega li huma dejjem għexu f'dan il-fond, u qatt ma akkwistaw proprjetà jew residenza oħra. Żied jgħid li huma dejjem ħadu ħsieb iħallsu l-kera b'mod puntwali, u l-fond dejjem inżamm nadif u fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, għaliex huma dejjem ħadu ħsieb jagħmlu t-tiswijiet u l-manutenzjoni meħtieġa. Kompla jgħid li huma dejjem imxew mal-liġi, u baqgħu jgħixu fil-fond għaliex il-liġi tippermettilhom jagħmlu dan. L-intimat qal li meta hu u martu krew dan il-fond, is-sid kien jaf li l-fond kien ser iservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom,u għalhekk kien jaf liema drittijiet u obbligi kien dieħel għalihom. Ir-rikorrent żied jgħid li s-sid qatt ma talab żieda fil-kera qabel beda dawn il-proċeduri quddiem il-Qorti, u lanqas ma nnotifikahom li kien ser jibda din il-kawża, tant hu hekk li huma laħqu ħallsu l-kera sat-28 t'Awwissu, 2021, liema kera ġiet aċċettata mis-

[3] *A fol.* 14 tal-proċess.
[4] *A fol.* 19 tal-proċess.
[5] *A fol.* 22 tal-proċess.
[6] *A fol.* 46A tal-proċess.
[7] *A fol.* 48 tal-proċess.

sid. Qal ukoll li huma jinsabu ferm inkwetati għaliex din mhix sitwazzjoni li huma ġabu b'idejhom. Fl-*affidavit* tal-intimata **Josephine Zammit**, hija tesprimi l-istess ħsibijiet.[8] L-intimati ppreżentaw ukoll l-*affidavit* tat-tifel tagħhom, **Joseph Zammit**[9], li spjega li l-ġenituri tiegħu dejjem ħadu ħsieb iħallsu l-kera fl-intier tagħha, u b'mod puntwali. Qal ukoll li ommu u missieru dejjem għexu f'din il-proprjetà, u l-fond dejjem inżamm nadif u mantnut minnhom.

7. L-Perit Tekniku Ġudizzjarju **il-Perit Elena Borg Costanzi**, ippreżentat ir-rapport tagħha fil-15 ta' Ġunju, 2021. Hija ġiet maħtura mill-Qorti sabiex taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 1984 sa Diċembru tal-2018, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.[10] Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond in kwistjoni huwa *maisonette* fl-ewwel sular imfassal fuq żewġ sulari bl-arja tiegħu, u jinsab fi triq residenzjali. Spjegat li dan il-fond jinsab sovrappost garaxx ta' terzi u l-kumplament tal-binja li kien bena r-rikorrent fuq l-art akkwistata minnu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qalet li l-valur ta' dan il-fond fis-suq liberu hu ta' €170,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu jvarja bejn €490 fis-sena fl-1984, u €5,500 fis-sena fl-2014.

8. Kemm l-intimati Zammit kif ukoll l-Avukat tal-Istat għamlu d-domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Ġudizzjarju[11], li wieġbet li l-valur tal-proprjetà ma sarx billi ħadet konsiderazzjoni biss tal-metraġġ. Spjegat ukoll li hija għamlet użu mill-*comparison method* sabiex waslet għall-valur tal-fond, abbażi tal-valur ta' proprjetajiet oħra Ħal Qormi, u qalet li l-valutazzjoni tal-fond saret abbażi ta' dak li hi kkonstatat waqt l-aċċess.

---

[8] *A fol.* 51 tal-proċess.
[9] *A fol.* 87 tal-proċess.
[10] *A fol.* 53 tal-proċess.
[11] *A fol.* 69 u 71 tal-proċess, rispettivament.

Konsiderazzjonijiet Legali

9. Ir-rikorrent istitwixxa dawn il-proċeduri bħala sid tal-fond li nbena minnu, u li huwa kien kera lill-intimati Zammit fl-1983. Ir-rikorrent jgħid li minkejja li huwa kien jaf bir-reġim legali li kien jirregola din il-kirja, peress li kien diġà daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, madanakollu huwa dejjem kellu f'moħħu li dan il-fond ser jirritorna lura fil-pussess tiegħu mat-terminazzjoni tal-kirja. Qal iżda li ladarba l-intimati huma ċittadini Maltin li qegħdin jagħmlu użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma ngħataw mil-liġi l-jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond b'kirja protetta, u bi ħlas ta' kera li huwa ferm inqas mill-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Spjega li dan fisser li huwa spiċċa f'relazzjoni forzata ta' sid-inkwilin, u minkejja li huwa kien jaf x'kienet tgħid il-liġi meta kkonċeda dan il-fond b'titolu ta' kera, huwa qatt ma seta' jipprevedi li maż-żmien huwa kien ser ikollu jġorr it-toqol tal-piż ta' akkomodazzjoni soċjali u telf esaġerat f'kera. Qal li s-sitwazzjoni odjerna tikser il-jeddijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'il-Kostituzzjoni'] u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'l-Konvenzjoni Ewropea']. Permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bil-liġijiet viġenti, partikolarment bl-Att X tal-2009, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Zammit. Ir-rikorrent talab ukoll li jiġi dikjarat li dan huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, u għalhekk l-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnu b'konsegwenza tat-tħaddim tal-liġijiet in kwistjoni. Finalment ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tillikwida d-danni sofferti minnu in vista ta' dan in-nuqqas ta' bilanċ bejn il-jeddijiet

fundamentali tiegħu bħala sid, u l-mod kif il-kirja tal-inkwilini sfat protetta tul is-snin.

10. L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel lok talab lir-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond. Din il-Qorti tagħmel riferiment għall-provi miġjuba mir-rikorrent f'dan ir-rigward, u tiddikjara li tinsab sodisfatta li r-rikorrent irnexxielu jipprova li huwa kien xtara l-art li fuqha sussegwentement bena l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll li huwa kien feda ċ-ċens li kien jaggrava din l-art. Jirriżulta wkoll li l-intimati Zammit dejjem irrikonoxxew lir-rikorrent bħala sid ta' dan il-fond, u kienu jħallsu l-kera lilu. Din il-Qorti ttenni li f'kawżi ta' natura kostituzzjonali, mhuwiex neċessarju li r-rikorrent iressaq prova tat-titolu assolut tiegħu tal-fond mertu tal-kawża. Hawn il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], fejn ingħad:

> "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."

11. L-intimat Avukat tal-Istat żied jeċċepixxi li ladarba l-ftehim tal-kirja sar wara li daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jirriżulta li r-rikorrent daħal għal dan il-ftehim b'għarfien sħiħ tal-konsegwenzi legali li dan ġab miegħu volontarjament, u għalhekk *volenti non fit injuria.* Qal ukoll li mhux minnu li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 jagħmilha impossibbli għal

[12] 07.02.2017.

persuni fis-sitwazzjoni tar-rikorrent li jieħdu pussess tal-proprjetà tagħhom lura, u żied jgħid li l-artikolu 5(3) tal-Kap. 158 juri li t-tiġdid tal-kera favur il-kerrej huwa maħsuba biex ikun miżura temporanja u mhux perpetwa. Qal ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għaliex din il-liġi ma tapplikax għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li jseħħ fil-kuntest ta' kirja, iżda japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà. Żied jgħid li lanqas l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplika għall-każ odjern, u dan għaliex l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex ikun jista' jilleġisla wara li jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali. Qal li f'dan il-każ kien meħtieġ li l-Istat jilleġisla sabiex iħares l-interessi ta' persuni li kellhom bżonn akkomodazzjoni soċjali. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li permezz tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin, u l-ammont ta' kera perċepita mir-rikorrent mhijiex daqstant sproporzjonata, partikolarment meta wieħed iqis li hemm għan soċjali wara l-liġi li tirregola din ir-relazzjoni bejn sid u inkwilini. Qal ukoll li fi snin riċenti kien hemm tibdil ieħor fil-liġi, fis-sens li ma jistax jibqa' jingħad li l-intimati qegħdin jingħataw dritt ta' rilokazzjoni indefinita, jew li r-rikorrent ma jistax jirriprendi pussess tal-proprjetà tiegħu.

12. L-intimati Zammit min-naħa tagħhom eċċepew li huma dejjem imxew mad-disposizzjonijiet tal-liġi, u ħadu ħsieb iħallsu l-kera b'mod puntwali, kif ukoll li jmantnu l-fond in kwistjoni u jżommuh fi stat tajjeb.

13. Il-Qorti sejra tibda billi tagħmel riferiment għall-eċċezzjoni mqajma mill-intimat Avukat tal-Istat, li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fiċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna, għaliex fil-fehma tal-Avukat tal-Istat dan l-artikolu japplika biss sabiex jipproteġi individwi kontra t-teħid forzuż ta'

proprjetà, mentri dan mhuwiex każ ta' deprivazzjoni totali mill-użu u mit-tgawdija tal-fond tar-rikorrent, iżda kontroll ta' użu u tgawdija tiegħu.

14. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –

a. Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

b. Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

c. Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi ffissat u għandu jitħallas skont hekk."

15. F'dan ir-rigward, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[13]:

"Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobili". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ

[13] 24.06.2016.

non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

16. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

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

17. Minkejja l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna, għaliex hawn m'hawnx teħid forzuż tal-proprjetà, il-Qrati tagħna jagħrfu li sitwazzjonijiet bħal dawn huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tal-individwu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Gevimida Limited *vs.* Carmen Fenech et**[14], ingħad illi:

"L-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 huwa ċertament applikabbli f'dan il-każ għaliex kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar, 2014:

"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjetà bħala riżultat tat-twettiq ta' liġijiet li jimponu arranġamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu għal ammont ta' kera allegatament inadegwat, ġew ritenuti li jammontaw għal mezz ta' kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjetà u, inkwantu tali, jaqgħu sabiex jiġu kkunsidrati taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bħal din trid tkun kompatibbli mal-prinċipji ta' (i) legalità (lawfulness), (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust."

[14] 16.11.2017.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli. L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku, bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skont l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni. B'mod partikolari, fil-ħarsien tal-jedd imsemmi f'dak l-artikolu, irid jintwera li jkun inżamm u tħares il-bilanċ xieraq bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

Illi, fuq kollox, l-imsemmija tliet regoli tal-Artikolu 1 huma msejsin waħda mal-oħra u għandhom jinftehmu b'qari ma' xulxin. Għalhekk, filwaqt li l-liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid f'idejh għal għanijiet pubbliċi huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika, dawn ma jagħtux jedd assolut jew insindakabbli lill-Istat, għaliex tali jedd għandu jitqies bħala eċċezzjoni jew limitazzjoni għall-jedd tal-individwu li jgawdi ħwejġu u ġidu bil-kwiet, u għalhekk l-Istat irid juri, kif imiss, li l-jedd tiegħu wettqu bil-qies u fil-parametri permessi mil-liġi.

Dan l-Artikolu jirreferi għall-interess pubbliku jew ġenerali, u mhux għal skop pubbliku, u huwa dan il-kriterju tal-interess li huwa l-qofol li jħoll u jorbot jekk għemil jiksirx dak l-artikolu konvenzjonali. Il-kejl għal tali interess pubbliku jew ġenerali hu jekk f'għemil partikolari joħroġx il-*"fair balance ... 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 this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1."*

18. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għal sentenza oħra ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **J. Lautier Company Limited *vs.* Kummissarju tal-Artijiet et**[15], b'riferiment għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, fejn ingħad:

"Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt tal-Istat li jwettaq dawk il-liġjiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni. Dan l-Artikolu allura jipproteġi d-dritt speċifiku *"to the peaceful enjoyment of possessions, the right to have, to use, to dispose of, to pledge, to lend, even to destroy one's possessions."* As the Court said in the Marks case, *"Article 1 is in substance*

[15] 07.04.2005.

guaranteeing the right of property." Enjoyment is protected principally against interference by the State." (Theory and Practice of the European Convention of Human Rights, E. Van Djke, G.J.H. Van Hoof, Second Edition, p. 516 et seq).

...

Għall-fini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll Addizzjonali tal-Konvenzjoni, il-kelma "*possessions*", fit-text Malti "possedimenti" għandha tirċievi sinifikat ampju u fit-tutela taħt dan l-artikolu hemm inkluż ukoll dik kontra interferenzi fl-użu u t-tgawdija tal-proprjetà u tad-drittijiet relattivi."

19. Fis-sentenza fl-ismijiet **Attard & Zammit Cassar *vs.* Malta**[16], il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci).

In assessing compliance with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi vs Italy, GC no. 22774/96, §54, ECHR – 1999 – V, and Broniowski, §151)."

20. Fis-sentenza suċitata fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et *vs.* Avukat Ġenerali et**[17], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet dawn l-osservazzjonijiet:

"... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u

[16] 24.06.2016.
[17] *Supra.*

preċiżament mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.[18] Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-disposizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju. Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti.

Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...

Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

21. In vista ta' dawn l-insenjamenti, u ta' diversi oħrajn simili għalihom, il-Qorti tqis li l-intervent leġislattiv li wassal biex ir-rikorrent jibqa' taħt kontroll leġislattiv kemm fir-rigward tal-introjtu li bħala sid huwa jista' jirċievi mill-kirja tal-fond, kif ukoll fir-rigward tar-ripreża tal-istess fond, jammonta għal leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. Il-Qorti tqis li r-rikorrent kellu raġun meta fix-xhieda tiegħu qal li huwa xtaq jikri l-fond lill-intimati u mhux jikkonċedihulhom sabiex isir qisu l-proprjetà tagħhom, in vista tal-fatt li huwa ma jistax jirriprendi l-pussess tiegħu kif u meta jixtieq. Jirriżulta wkoll li sa mill-1983, ir-rikorrent ġarr waħdu l-piż tal-bżonn li għandhom l-intimati ta' akkomodazzjoni soċjali, mingħajr ebda għajnujna mill-Istat biex jagħmel dan. F'dan ir-rigward irid jingħad illi minkejja li l-Istat ħa ħsieb jilleġisla dwar il-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-

[18] Fil-każ odjern toħroġ ukoll mil-liġi, imma mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009.

introduzzjoni ta' liġijiet bħal ma huwa l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-artikolu 5 tiegħu, u dan sabiex jiġi assigurat li l-ebda ċittadin Malti ma jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu, l-Istat naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien, sabiex dawn ikollhom dħul xieraq mill-proprjetà tagħhom, u sabiex jintemm darba għal dejjem l-iżbilanċ li nħoloq bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-interess ġenerali tas-soċjetà fuq in-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq. F'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrent beda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li istitwixxa dawn il-proċeduri, iżda hawnhekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex maħsub biex jirrimedja ksur ta' drittijiet fundamentali li seħħ fil-passat, iżda huwa maħsub biex jirregola sitwazzjonijiet preżenti u futuri.

22. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fis-sentenza fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta (47045/06)**, qalet illi:

> "*In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was placed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr and Mrs P. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right to property.*"

23. Lanqas ma jista' jingħad, kif jargumenta l-intimat Avukat tal-Istat, li f'dan il-każ ir-rikorrent kien jaf għal xiex kien dieħel billi l-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġà fis-seħħ meta huwa daħal għall-ftehim ta' kera mal-

intimati, u dan għaliex ir-rikorrent ma setax jipprevedi minn dak iż-żmien 'l hawn b'liema mod kienet ser togħla l-kera tul is-snin. Fil-fatt mill-atti jirriżulta sproporzjon irraġonevoli bejn l-ammont ta' kera li attwalment qiegħed jirċievi r-rikorrent, u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Attwalment ir-rikorrent qiegħed jirċievi l-ammont ta' €413.66 fis-sena bħala kera, iżda kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea, li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, l-ammont ta' kera kien ikun ferm aktar minn hekk. Fil-fatt jirriżulta li bejn l-1984 u l-1989, il-kera ta' dan il-fond fis-suq miftuħ kellha tkun ta' €490 (€490 x 5 - €2,450); bejn l-1990 u l-1995, il-kera kellha tkun ta' €950 (€950 x 5 - €4,750); bejn l-1996 u l-2001, il-kera kellha tkun ta' €1,500 (€1,500 x 5 - €7,500); bejn l-2002 u l-2007, il-kera kellha tkun ta' €2,700 (€2,700 x 5 - €13,500); bejn l-2008 u l-2013 il-kera kellha tkun ta' €3,600 (€3,600 x 5 - €18,000); u bejn l-2014 u l-2018 il-kera kellha tkun ta' €5,500 (€5,500 x 5 - €27,500). Dan ifisser dħul potenzjal ta' €73,700, li minnhom ir-rikorrent irċieva biss ftit eluf ta' Euro. Fil-fatt ir-rikorrent jistma li tilef madwar €60,000 f'introjtu minn kirjiet tul dawn is-snin kollha. Ifisser ukoll li fi snin riċenti, ir-rikorrent qiegħed jirċievi ammont ta' kera li huwa madwar 12-il darba inqas minn dak li kellu jirċievi li kieku huwa tħalla jikri dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Huwa għalhekk ċar li hemm sproporzjon bejn l-ammont ta' kera attwalment riċevut mir-rikorrent, u l-ammont li dan seta' jirċievi li kieku mhux għall-intervent leġislattiv li wassal għas-sitwazzjoni odjerna.

25. Il-Qorti hawn sejra tagħmel riferiment għal dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali**

et[19], fejn il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> "Għalkemm huwa minnu li l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ...".

26. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

27. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali saħqet illi,

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

[19] 29.04.2016.
[20] 27.06.2019.
[21] 30.09.2016.

28. Il-Qorti kkonsidrat it-telf materjali mġarrab mir-rikorrent mill-1983 sallum, il-fatt li kien konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti li inħoloq dan l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti il-liġijiet tal-kera, u l-inċertezza li jinsab fiha r-rikorrent dwar meta jista' jirriprendi lura l-proprjetà inkwistjoni. Huwa minnu li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċeduri kostituzzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens, il-Qrati tagħna dejjem qiesu l-fattispeċi ta' kull każ individwali, għalkemm f'dan il-każ il-Qorti tissenjala li tul is-snin ir-rikorrent tilef madwar €60,000 f'kirjiet, u l-fatt li għal diversi snin l-Istat Malti m'għamel xejn, jew sar ftit li xejn sabiex tiġi indirizzata s-sitwazzjoni ta' sidien bħar-rikorrent.

29. Il-Qorti tqis ukoll li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati danni morali jew non-pekunjarji, u dan peress li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sab ruħhu fiha r-rikorrent bħala sid tal-fond, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, bir-riżultat li nħoloq żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien tal-proprjetà.

30. Il-Qorti tqis li l-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrent f'dan il-każ għandu jkun fis-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000), u l-kumpens non-pekunjarju li dan għandu jingħata għandu jkun fis-somma ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500). Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrent mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

Decide

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

i) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara li bl-operazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, ingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Zammit fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, stat ta' fatt li qiegħed jagħmilha ferm diffiċli għar-rikorrent li jirriprendi lura l-pussess tal-fond, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

ii) Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tat-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;

iii) Tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas mill-Istat lir-rikorrent minħabba l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€21,500);

iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Mary Josephine Musu'
Deputat Reġistratur