- liġijiet tal-kera

- ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta'

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 3 ta' Mejju 2022

Rikors Nru. 80/2021 GM

T.S.L. - Tourism Services Limited (C4608)

vs

Avukat Tal-Istat

Joyce Lanzon Miller (K.I. 268856M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' T.S.L. Tourism Services Limited li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond dekontrollat 109A, Fl 2, Triq Viani Sliema, illi hija akkwistat b'kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "*Dokument A"*.

2. Dan il-fond dekontrollat kif jirriżulta mid-"*Dokument B"* hawn anness u kien ġie mikri lill-intimata Joyce Lanzon Miller fl-1980.

3. Il-kera tal-fond illum tammonta għal €125.75c fix-xahar, minkejja li dan kellu jiġi awmentat kull tliet snin ai termini tal-Att X tal-2009, ossia fl-1 ta' Jannar 2013, fl-1 ta' Jannar 2016 u fl-1 ta' Jannar 2019.

4. Dan qatt ma ġie awmenta l-intimata Lanzon Miller iddepożitati l-kera l-Qorti skont ċedola ta' depożitu hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument C".

5. Il-Valur lokatizzju tal-fond huwa ferm aktar minn dak rċevut jew percipibbli mir-rikorrenti u l-ante-kawża minnu, liema kera ma setgħet qatt tiġi riċevuta kif imiss stante l-protezzjoni mogħtija lill-inkiwilna ai temini tal- Att XXIII tal-1979.

6. Effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġjaladarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati Lanzon Miller, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.

7. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

8. Għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' 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, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet..

9. Konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, **Dokument B** u għalhekk ma setax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjuġi Lanzon Miller ippretendiet illi jkomplu tiddetjeni l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax hija ċittadina Maltija, li tużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħha u li kienet lesta biex tħallsu awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida.

10. L-inkwilina kienet kriet il-fond ma' żewgha Ivan Lanzon Miller, illi kif iddikjarat hija stess fil-21 ta' Jannar 2020, dan għeb minn Malta u minn ħajjitha u baqgħet tokkupa l-fond b' titolu ta' kera kif jirriżulta mill-affidavit tagħha redatt min-Nutar Robert Muscat, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala "Dokument D".

11. B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti fl-1980, 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 pero' qatt iktar mid-dopju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.

12. Fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fl-1 ta' Jannar 1980, kif ukoll ħmistax-il sena wara ossia fl-1995 u sussegwentement kull tliet snin, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.

13. Huma għalhekk ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, 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 fl-15 ta' Settembru, 2009.

14. Fiċ-ċirkostanzi, meta r-rikorrenti kienu ftehmu 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' proprjeta' 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' proporzjonalita`.

15. 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 eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-każ. – Vide **Sporrong and Lonroth vs. Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs. Romania** (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy**, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u **Immobiliare Saffi vs. Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151).

16. Konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġjaladarba kien hemm ksur 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.

17. Għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-1 ta' Settembru, 1984 – 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); **Għigo vs. Malta** – No. 31122/05, 20,* deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

18. Ir-rikorrenti iħossu 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 għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni

Ewropea, stante illi huma ġew privati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 109, Flat 2, Viani Street, Sliema, minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

19. Għalhekk ir-rikorrenti hija intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjeta' tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mit-28 ta' Marzu 1977 – 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; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

20. 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 emfitewtika 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-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.

21. Ir-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 onsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (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-proprjeta' tagħhom u ċioe' tal-fond 109A, Flat 2, Viani Sreet, Sliema minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

22. Huma għandhom jirċievu 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.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(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 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Joyce Lanzon Miller (K.I. 268856M) għall-fond 109A, Fl 2, Triq Viani, Sliema, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħha minkejja ftehim espress.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha 109A, Fl 2, Triq Viani, Sliema 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 tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' 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 Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti fil-konfront tagħha, qed jigi miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 1-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi r-rikorrenti qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija ta' fond numru 109A, Fl2, Triq Viani, Sliema mingħajr ma qiegħda tingħata kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli għar-rikorrenti li tieħu lura l-pussess tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna;

1. L-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. In linea preliminari, ir-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret is-sid tal-proprjeta' in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u ċioe` qabel l-1994;

3. Ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan anke għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvżati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

4. Il-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata Lanzon Miller fuq bażi legali;

5. L-esponent jeċepixxi l-inapplikabilita` tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid farzuż tal-proprjeta`. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid farzuż jew, obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`. Pero`ċertament li fil-każ odjern fejn l-individu jibqa' sid tal-proprjeta`; tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet (li huma akkwistaw wara li l-inkwilina kienet diġa` ilha

ammont ta' snin tabita fil-fond) kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fii-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

6. Di piu' ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew, obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha u dan anke fil-parametri tal-Konvenzjoni;

7. Dak li ġara fil-każ odjern huma li l-Istat, tramite l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Huwa għalhekk ukoll skorett, u anke b'referenza għall-ewwel talba, li r-rikorrenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li hu impossibbli għaliha tirriprendi l-propjreta' lura;

8. L-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw 1-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

9. Reċentament il-Qorti ta' Strasburgu fis-sentenza Aquilina v. Malta deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 (applikazzjoni numru: 40246/18) kkunsidrat illi:

<u>*"The Court reiterates that State control over levels ofrent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciationby the State and its application may often cause significant reductions in the amount of chargeable rent*</u>

10. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex 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-lesġislazzjonili tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

11. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha, fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li *"State control over levels of rent falls into asphere to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."*Għalhekk anke' jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;

12. Isegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorli m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa'u ċjoe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali. **Speċjalment meta wieħed jikkunsidra li r-rikorrenti xtrat il-proprjeta' ferm wara l-introduzzjoni tal-liġijiet viġenti;**

l3. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a

bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni. Għaldaqstant it-tieni talba m'għandhiex tiġi milqugħa;

14.Wieħed irid jieħu kont ukoll tal-emendi tal-2018 u l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema emendi jagħtu 1-opportunita` lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidien jistgħu jitolbu wkoll li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

15. Din il-liġi teżiġi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara 1i jkun sema', kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrenti tista' terġa' tieħu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, is-sidien għandhom id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qegħdin jikkawżaw. Illi s-sidien jistgħu, anke jitolbu li l-kirja tiġi xolta jekk juru li l-kerrej huwa persuna li ma jeħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew, 12A u f'dan l-artikolu;

16. Għaldaqstant u b'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, dawn l-istess talbiet m' għandhomx jiġu milqugħa;

17. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma nonconcesso*li din 1-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Rat ir-Risposta ta' Joyce Lanzon Miller li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament is-soċjeta` attriċi għandha tipprova, b'mod inekwivoku, it-titolu tagħha fuq il-fond bl-indirizz 109A, Flat 2, Triq Viani, Sliema.

2. Fil-mertu, il-liġijiet viġenti senjatament il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 gew promulgati sabiex jissalvagwardjaw l-interess pubbliku u għal skopijiet leġittimi u ċioe` sabiex persuni bħall-esponenti jkollhom akkomodazzjoni xierqa.

3. L-esponenti dejjem osservat skrupolożament il-liġijiet viġenti u dejjem ħallset il-kera mitluba, u għalhekk, anke jekk in pessima ipotesi jirriżulta li s-soċjeta` attriċi sofriet jew qed issofri xi leżjoni tad-drittijiet tagħha, ma jsegwix illi l-esponenti - li

qed tokkupa l-fond b'titolu validu fil-liġi u ma għandha assolutament xejn x'taħti għall-istat ta' fatt li tinsab fih is-soċjeta` attriċi - għandha tbati għal tali leżjoni. Se mai għandu jkun l-Istat li jagħmel tajjeb sabiex tiġi rimedjata s-sitwazzjoni u jinħoloq bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta` attriċi u tal-esponenti.

4. In kwantu għat-tielet u r-raba' premessa fir-rikors promotur dwar l-awment fil-kera a tenur tal-Att X tal-2009, is-soċjeta` attriċi mhux biss qatt ma talbet ebda awment fil-kera, iżda ilha s-snin tirrifjuta l-ħlas tal-kera kompletament (€1,509 fis-sena) biex b'hekk ikkostrinġiet lill-esponenti tiddepożita l-kera fil-Qorti. In oltre` s-soċjeta` attriċi lanqas biss indenjat ruħha tiżbanka wħud mill-kirjiet li ġew depożitati permezz ta' ċedoli matul l-aħħar snin.

5. L-esponenti ilha għal dawn l-aħħar erbgħin sena tokkupa l-fond in kwistjoni, u għaldaqstant, fir-rigward tat-tieni talba tas-soċjeta` attriċi għal rimedju xieraq, u għalhekk ir-rimedju mitlub mhuwiex speċifikat, l-esponenti tqis li dan ir-rimedju żgur m'għandux ikun l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni. Tali rimedju jkun iwassal biex l-esponenti tispiċċa bla saqaf fuq rasha li jfisser li ser isoffri preġudizzju sproporzjonat, inġust u estrem li ser ikun ferm akbar minn kwalsijasi preġudizzju illi qed tilmenta dwaru s-soċjeta` attriċi.

6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri peress li kif diġa` ngħid, hija dejjem ottemporat ruħha mal-liġijiet viġenti.

Rat li b'verbal tagħha tal-25 ta' Mejju 2021 ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni għall-perjodu bejn l-1981 sad-data tal-preżentata tar-rikors b'intervalli ta' ħames snin.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ppreżentat fit-3 ta' Ġunju 2021.[2]

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

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

[1] Fol 32
[2] Fol 43 et seq.

Is-soċjeta` attriċi akkwistat is-subutili dominju temporanju tal-binja fejn jinsab il-fond 109A, Fl2, Triq Viani, Sliema permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Diċembru 1994 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa.[3]

Il-fond in kwistjoni huwa dekontrollat u kien ġie mikri lill-intimata Joyce Lanzon Miller fis-sena 1980.[4] Illum il-ġurnata, l-kera mħallsa hija ta' €125.75 fix-xahar[5] peress li dan qatt ma ġie awmentat ai termini tal-Att X tal-2009.

L-attriċi targumenta li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata u l-eredi tagħha li kienu jgħixu magħha, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta jkunu ċittadini Maltin u li jużaw l-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u hekk ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha.

L-Ewwel eċċezzjoni tal-intimata Lanzon Miller - Prova tat-Titlu:

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimata Lanzon Miller issottomettiet li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta'. Mid-dokumenti esibiti li r-rikorrenti esebixxiet, juru li tassew għandha dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Huwa biżżejjed, għall-finijiet tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, 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.[6]

It-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi saret sid tal-proprjeta`.

---

[3] Dok A a fol 9
[4] Fol 13
[5] Dok C a Fol 14

[6] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla sede Kostituzzjonali

Ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur ta' jedd fundamentali qabel m'akkwistat il-proprjeta`. Il-jeddijiet fundamentali mhumiex inerenti mal-proprjeta` imma mal-persuna.

F'kawzi ta' lmenti ta' natura kostituzzjonali dwar ċaħda mit-tgawdija tal-proprjeta' ta' individwu mingħajr kumpens xieraq għat-teħid tal-istess proprjeta', xi drabi titqajjem l-eċċezzjoni dwar jekk ir-rikorrent jistax jilmenta dwar din iċ-ċaħda għall-perjodu qabel ma huwa sar sid tal-fond in kwistjoni b'titlu ta' werriet universali inkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. Dwar din l-eċċezzjoni, m'hemmx ġurisprudenza konsolidata billi dawn il-Qrati ħadu pożizzjonijiet differenti.

Fil-maġġor parti tal-istanzi li fihom tqajmet din l-eċċezzjoni partikolari, din il-Qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-proprjeta` għaliex kienet tal-ħsieb illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista` jigi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel, kif ukoll għaliex fil-perjodu preċedenti ma kellhom l-ebda possedimenti.[7] Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-Qorti tat kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[8]

Ukoll f'dawk l-istanzi meta ma tqajmitx din l-eċċezzjoni, din il-Qorti ddeċidiet f'xi każijiet li tagħti kumpens minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-proprjeta'[9] filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-ante-kawża tal-ilmentaturi.[10]

---

[7] Vide fost oħrajn Gollcher Erika et v Avukat tal-Istat et – 22.06.2021FD, Galea Angela et vs Avukat tal-Istat – 03.06.2021FD, Buttigieg John Mary et vs Avukat tal-Istat – 27.05.2021FD, Dr Iana Said et v Avukat Ġenerali et – 30.10.2019MC; ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).

[8] Vide fost oħrajn Attard Sottile Wilhelmina v Avukat tal-Istat et – 06.06.2021 LM, Emanuel Buhagiar v Avukat tal-Istat – 20.05.2021 TA, Falzon Sergio et v Farrugia Alfred et – 30.01.2018 LSO, Galea Simone et v Avukat Ġenerali – 30.06.2020 JZM, Farrugia Margaret v Avukat tal-Istat -04.11.2020 LM - ilkoll ta' din il-Qorti (sede Kostituzzjonali).

[9] Vide Camenzuli George et v Avukat tal-Istat et – 15.07.2021RM, Farrugia Paul v Avukat tal-Istat et -30.06.2021RM, Dottor Mifsud Mario v Avukat tal-Istat et – 22.09.2021LM, Pintley Maria v Avukat tal-Istat et – 16.06.2021LM

[10] Vide Laspina Joseph et v Avukat tal-Istat et – 16.09.2020TA, Dr Debono Edward noe v Avukat Ġenerali et – 30.01.2020JRM, Attard George Olaf v Avukat Ġenerali et – 21.11.2019FD

Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali kkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-ante-kawża tal-ilmentaturi. F'sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, ġie deċiż li għandu jgħodd ukoll il-perjodu li fih il-proprjeta` kienet tappartjeni lill-ante-kawża tal-ilmentaturi għar-raġuni li kienu werrieta tiegħu.[11]

Skont il-liġi ċivili, id-drittijiet u l-obbligi huma akkwistati jew maħluqa permezz ta' att jew ġrajja, bħax-xiri, wirt, kuntratt, jew incident tat-traffiku. Dawn id-drittijiet jistgħu wkoll jiġu ttrasferiti jew meqruda permezz ta' atti jew ġrajjiet oħrajn:

> "*But human rights are distinguished from other rights by two principal features. First, they are not acquired, nor can they be transferred, disposed of or extinguished, by any act or event: according to the classical theory, now reflected in the international standards, they 'inhere' universally in all human beings, throughout their lives, in virtue of their humanity alone, and they are 'inalienable'.*[12] *Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals.*"[13]

Fid-dritt ċivili:

> *"La morte estingue la capacita` guridica della persona ed estingue i diritti ad essa inerenti cioe` i diritti personali. La morte della persona non estingue invece, di massima, i suoi diritti patrimoniali, e ne impone piuttosto la trasmissione ad altri".*[14]
> *"La successione non si estende a tutti i diritti del defunto…*
> *"Con la morte del titolare si estinguono, e quindi non si trasmettono, tutti i diritti personalissimi, quali i rapporti di ordine familiare, e alcuni diritti patrimoniali inerenti alla persona, come il diritto e l'obbligo degli alimenti, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione… si trasmettono invece gli altri diritti, reali e di obbligazione; questi ultimi, sia nel lato attivo, sia nel lato passivo: con l'accettazione dell'eredita` passano ugualmente nell'erede i crediti e i debiti".*[15]
>
> *"**Non sono trasferibili i rapporti di natura personale**, come il mandato… il rapporto di lavoro, i crediti alimentari o conseguenti a separazione personale o divorzio… non sono trasferibili neppure i rapporti e gli stati personali e familiari riferibili al de cuius e i diritti della personalita`.*

[11]Carmel Sammut v. Maria Stella Dimech 26.05.2021.
[12]Enfasi miżjuda mill-Qorti.
[13]Paul Sieghard, The International Law of Human Rights (1983) paġna 17.
[14]C Massimo Bianca, Diritto Civile, 2.2 le Successioni, paġna 2
[15]Alberto Trabucchi, Isitituzioni di Diritto Civile 48th ed., (2017) paġna 529

"I ***rapporti di natura pubblica*** *sono in linea di massima intrasmissibili mortis causa, con l'eccezione di rapporto di natura tributaria e fiscale…"*[16]

Biex wieħed jinvoka l-makkinarju tal-ġustizzja biex jiddefendi d-drittijiet fundamentali tiegħu, jinħtieġ li jkollu status ta' vittma. Issa ordinament nazzjonali jista' jkollu kunċett differenti ta' x'inhu vittma minn dak per eżempju, tal-Qorti ta' Strasburgu. Il-kunċett jista' jkun jixxiebaħ, iżda mhux bilfors ikun identiku.

Il-Kostituzzjoni tagħna ma tagħtix definizzjoni ta' x'inhu vittma. Għalhekk din il-Qorti ma ssib xejn xi jxekkilha, anzi ssib li hu rakkomandabbli, li ssegwi l-kriterji li evolviet il-Qorti ta' Strasburgu.

"The requirement of 'victim' implies that the violation of the Convention must have affected the applicant in some way. According to the Court's well-established case-law 'the word victim in Article 34 refers to the person directly affected by the act or omission at issue".[17]

"A dead person cannot file an application even through a legally authorized representative. Exceptionally, the Court will allow the next of kin of persons who have died in certain circumstances… under Article 2… Whether the applicant is the legal heir of the deceased person is without relevance… for a family member to be a victim of a disappearance, there must be special factors that give the suffering of the applicant a dimension and character distinct from the emotional distress which may be regarded as inevitable caused to relatives of a victim of a serious human rights violation. These will include the closeness of the relationship…
"The death of an applicant during the proceedings before the Court is treated differently to a case in which the applicant is dead before the filing of the application at the Court… in Article 6 cases, the Court has acknowledged the legitimate interest of the heirs in pursuing the application or on the basis of the direct effect on the applicant's patrimonial rights"[18].

Jidher għalhekk illi l-Qorti ta' Strasburgu ma tqisx li d-drittijiet fundamentali jistgħu jintirtu. Il-Qorti evolviet il-kunċett ta' vittma indiretta li tista' tkun qarib

[16]Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, Manuale di Diritto Civile, 2a edizione (2011) paġna 271
[17]ara s-sentenzi ċċitati minn Pieter van Dijk et. Fit-Theory and Practice of the European Convention on Human Rights 5th ed. (2018) paġna 53
[18]Micallef v Malta (2009); Ressegatti v Switzerland 13.07.2006

li jiġi effettwat huwa wkoll mil-leżjoni tad-drittijiet tal-mejjet. Iżda dan **bħala vittma hu nnifsu** u **mhux bħala werriet tal-vittma**. Anzi, jekk ikunx werriet jew le huwa irrilevanti. Il-Qorti ammettiet ċerti eċċezzjonijiet għal din ir-regola bħal meta l-mejjet ikun diga' beda l-proċeduri (u f'ċerti sitwazzjonijiet biss; mhux dejjem). Dawn iżda jibqgħu dejjem eċċezzjonijiet.

Għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, id-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni *causa mortis,* għal dawn ir-raġunijiet:

(1) Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu.

(2) Id-drittijiet umani ma jappartjenux għad-dritt ċivili jew privat.

(3) Huma bla ebda dubju drittijiet *"personalissimi"* li lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis.*

Għalhekk bla dubju d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet *in rem.* Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta`, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens, dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjeta`. Jekk il-proprjeta` tiġi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratuwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjeta`. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti, kif ippreseduta, fil-każ ta' *Gialanze*[19] iddeċidiet li d-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjeta` ta' omm bħala titolari ta' fond mikri l-fond *de quo* ma ġewx trasferiti favur bintha permezz tal-att tad-donazzjoni, minkejja li l-fond de quo ġie ttrasferit "with all its litigious rights and obligations". Dan għaliex jekk dritt fundamentali ma jistax jiġi trasferit lill-werrieta, li fid-dritt ċivili jirtu b'titlu universali u jitqiesu kontinwazzjoni tal-personalita` tad-*decujus*; wisq inqas jista' jgħaddi għand l-akkwirenti b'titlu partikolari meta lanqas hemm il-klawżola bħal ta' *Gialanze.*

[19] Maria Gialanze v Carmen Mizzi 02.12.2021 Rikors Nru. 79/2021 GM (appellata, differita għat-trattazzjoni għat-2 ta' Mejju 2022 quddiem il-Qorti Kostituzzjonali).

Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta akkwistat il-proprjeta' f'Diċembru 1994. Dan sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

It-tielet u s-sitt paragrafu, tal-intimata Lanzon Miller - ma tistax tiġi attribwita ħtija lilha ġalalarba ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti u dejjem ħallset l-kera dovuta minnha u ma tistax tiġi kkundannata tħallas danni jew spejjeż:

L-intimata Lanzon Miller eċċepiet li ma kisret l-ebda dritt fundamentali u għalhekk ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi danni. Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. Din il-Qorti taqbel mal-eċċezzjonijiet tal-inkwilina li, ġaladarba aġixxew skont il-liġi, m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli.

Il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat: m'hemmx deprivazzjoni ta' proprjeta`; semmai ta' użu, u kwindi m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

Permezz tal-eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat qiegħed jallega li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (in rem) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx lil hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata

għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu – ara **Josephine Bugeja v Avukat Generali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali. F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens – **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja noe** 11.11.2011 il-Qorti Kostituzzjonali rriġettat din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utile dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta' proprjeta`. Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiesgha anke f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun"; filwaqt li f'**Vincent Curmi v Avukat Generali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' "interess (li) tant hu riġidu u 14 wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom". Interpretazzjoni li ġiet approvata sa riċentement mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rebecca Hyzler v Avukat Generali** 29.03.2019. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Allegata impossibilita` ta' teħid lura tal-proprjeta`:

Permezz tas-seba', erbatax u ħmistax-il paragrafu tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiċħad li l-artiklu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għar-rikorrent li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tat-tiġdid. Qari kontestwali tal-artiklu 12(2) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artiklu 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-artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx. Illi filwaqt li dan kollu huwa minnu, din il-Qorti tinnota li din l-eċċezzjoni ftit li xejn iddgħajjef l-import ewlieni tal-ilment tar-rikorrent, li

hi li ma setgħetx, tul il-perjodu relevanti, tgawdi kif imiss il-frott tal-proprjeta` tagħha. Jidher li kien diffiċli tkeċċi lill-inkwilini fil-perjodu rilevanti – għalkemm mhux impossibbli kif tallega r-rikorrenti.[20]

L-Avukat tal-Istat jargumenta wkoll li r-rikorrenti setgħet tmur għar-rimedju mogħti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) u l-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħhom, kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li hija istitwew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-kera li huma setgħu jitolbu mingħand l-inkwilini qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħu jitolbu li dan il-fond jintradd lura lilhom għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota u għalhekk il-fatt li r-rikorrenti naqset milli tadixxi lill-Bord biex tikseb awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom.

[20] ara Matthew Said v Arthur Vella 27.03.2020 Qorti Kostituzzjonali
[21] P.A. (Kost.), 27.03.2015

Din l-eċċezzjoni għalhekk sejra tiġi miċħuda, limitatament għas-sitwazzjoni qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.

(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.

(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

Dak li qiegħda tintalab tistħarreġ il-Qorti f'din il-kawża huwa jekk l-operat tad-dispożizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, humiex leżivi tal-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti, u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sabiex jekk jinstab li dan huwa l-każ, ikun hemm lok fejn il-Qorti takkordalha rimedju.

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

"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 tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[22] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[23]
Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-inkwilini tammonta għal €211.29 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

Din il-Qorti ma taqbilx mar-rikorrenti f'dan ir-rigward. Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-

[22] James & Others, Amato Gauci
[23] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015

akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-attur piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

Ir-rata ta' kera kummerċjali ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €220,500. Il-kumpens jista' jingħata minn meta l-attriċi saret sid il-fond għaliex l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha jista' jigi kkunsidrat minn dakinhar u mhux qabel u dan sas-sena 2021 meta ġie promulgat l-Att XXIV.2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1994 sa 2021 tela' minn €1,173 fis-sena 1994 għal €1,286 fis-sena 2021.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem

ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[24] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal:

> *"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%.***

[24] Ara fost l-oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

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".

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ngħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-kumpens għad-danni kif spjegat f'**Cauchi vs Malta**. Ċjoe' wara li titnaqqas il-kera mħallsa lis-sidien:

".......l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu."[25]

Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti[26] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."[27]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal tlieta u għoxrin elf ewro (€23,000) .

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-

[25] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK. Vide wkoll Grima Doreen v Avukat Ġenerali – 26.05.2021 – QK, Muscat Anthony pro et noe v Farrugia Elizabeth et – 26.05.2021 – QK
[26] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM
[27] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 li jinqasmu fi kwoti ndaqs bejn ir-rikorrenti.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 kienu qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Joyce Lanzon Miller (K.I. 268856M) għall-fond 109A, Fl 2, Triq Viani, Sliema.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi bejn is-sena 1994 u s-27 ta' Mejju 2021 kienu qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha 109A, Fl 2, Triq Viani, Sliema bi vjolazzjoni tal-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-liġi bejn is-sena 1994 u s-27 ta' Mejju 2021.

(5) Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' €23,000 danni pekunjarji u €1,000 danni mhux pekunjarji.

(6) Tilqa' il-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

(7) Salv il-premess tiċħad kull talba kontra l-inkwilina.

Spejjeż a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA