- *dritt li sid jieħu lura post mikri għax uliedu m'għandhomx fejn joqgħodu*
- *aspettattiva leġittima*
- *kostituzzjonalita` tal-Att XXIV.2021*
- *wirt ta' jedd fundamentali*
- *donazzjoni*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 9 ta' Mejju 2022

Rikors Nru. 203/2020 GM

Josette mart Jesmond Fenech (ID 274468 M)

vs

Avukat tal-Istat u kontra Avril Agius (ID 0380941 M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Josette Fenech li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi:

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joanne Lia tat-12 ta' Marzu 2020 hija akkwistat l-appartament internament immarkat bin-numru 2 li jifforma parti minn żewġ flats bin-numru uffiċjali 17 bl-isem Connie Flats, Triq San Dwardu, Birgu.

Il-proprjeta` imsemmija hija mikrija lill-intimata Agius b'kirja li bdiet qabel is-sena 1995 u preżenzjalment l-kera hija ta' €209.63 fis-sena liema kera hija l-massimu konsentita bil-liġi.

L-inkwilina hija protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili (Art 1531(B) u l-artikoli hemm ċitati) u anke bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 (Art 3 u 4) tal-Liġijiet ta' Malta u li minħabba fihom l-esponenti ma tistax tawmenta l-kera għar-rata viġenti fis-suq liberu u lanqas li jkollha l-proprjeta` bil-pussess liberu favur tagħha fi żmien raġonevoli u dan minħabba l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bil-liġi.

Minħabba f'hekk ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 Protokoll 1 tal-Kap. 319 tal-liġijiet ta' Malta.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fil-Kostituzzjoni Artikolu 37 u fil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali (Artikolu 1 Protokoll 1).

2. Tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni / leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lill-esponenti li jkollu jirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri.

3. Tagħti rimedji pekunarji biex tikkumpensa lill-esponenti kemm għad-danni pekunjarji kif ukoll għad-danni morali taħt dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu l-istess.

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

1. In suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 u 4 tal-istess, l-artikolu 1531B tal-Kap-16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimata Avril Aguis qiegħda tingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti mhix tirċievi dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.

2. L-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti.

3. In vena preliminarji r-rikorrenti trid ġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fil-fondi mertu ta` din il-kawża u ċioé tal-appartament internament immarkat bin-numru 2 li jifforma parti minn żewġ flats bin-numru uffiċjali 17 bl-isem Connie Flats, Triq San Dwardu, Birgu.

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

5. L-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero` ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjeta`; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

6. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ.

7. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

8. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

10. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et***tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles*";

11. Jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

12. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White Paper* li ġġib l-isem: "*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma*" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġeneral u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzata li tagħti dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħet tagħżel dak iż-żmien, bħal tbiegħ il-fond jew tikri l-fond bħala fond kummerċjali;

Rat ir-Risposta ta' Avril Agius (K.I. 380941 M) li permezz tagħha eċċepixxiet illi:

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti għandha tipprovdi prova tat-titolu allegat minnha.

2. Il-ħdim tal-Kap. 69 huwa eskluż mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bis-saħħa tal-Artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni.

3. In vista tal-fatt li r-rikorrenti qed tippostula l-azzjoni tagħha fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, l-esponenti bħala ċittadina rivata ma tistax tinstab responsabbli għall-allegat ksur tal-istess drittijiet fundamentali.

4. In vista tal-ġeneralita` tat-tieni talba rikorrenti li titlob għal*"rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal għall-esponenti li jkollu jirrikorri [sic] għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri",* l-esponenti umilment tissottometti li fl-ambitu ta' proċeduri kostituzzjonali, ir-rimedji li jistgħu jingħataw lir-rikorrenti huma dawk dikjaratorji jew likwidazzjoni ta' kumpens monetarju u mhux l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni kif implika.

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tipprova kif il-Liġijiet attakkati minnha, u dejjem tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, huma b'xi mod jew ieħor: illegali, mhux fl-interess pubbliku u soċjali, u inġustifikabbli f'soċjeta` demokratika li tħares u tħaddan is-sigurta` u l-ħarsien soċjali taċ-ċittadin. F'dan l-isfond, jiġi rilevat li l-esponenti hi mara anzjana ta' disgħa u sebgħin (79) sena u ta' mezzi li ma jippermettuhiex tixtri jew tikri akkomodazzjoni alternattiva.

6. Finalment, fi kwalunkwe każ l-esponenti m'għandhiex tbati mill-ispejjeż jew danni ta' kwalsiasi xorta in konnessjoni ma' dawn il-pro ċeduri, u dan billi l-esponenti ma tista' qatt tiġi penalizzata talli użufruwixxiet mid-drittijiet mogħtija lilha mil-Liġi.

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

Fis-seduta tal-11 ta' Gunju 2021 dina l-Onorabbli Qorti kkonċediet għoxrin (20) ġurnata żmien sabiex l-intimati jintavolaw eċċezzjoni ulterjuri:

L-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq in vista tal-verbal tal-11 ta' Gunju 2021 jaqraw kif jsegwi:

1. Bla ħsara għal dak ġia eċċeppit mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbilx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta

sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw il-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din 1-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Huwa minnu li l-ħdim tal-Kap. 69 huwa eskluż mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bis-saħħa tal-Artikolu 47 (9) tal-istess Kostituzzjoni u għalhekk it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija waħda valida.

L-attriċi saret proprjetarja tal-appartament internament immarkat bin-numru 2 li jifforma parti minn żewġ appartamenti bin-numru uffiċjali 17 bl-isem *Connie Flats*, Triq San Dwardu, Birgu permezz ta’ **att ta’ donazzjoni** mingħand ommha Pawlina Mizzi fit-**12 ta’ Marzu 2020** fl-atti tan-Nutar Joanne Lia.[1] Il-proprjeta` in kwistjoni hija mikrija lill-intimata Agius b’kirja li bdiet qabel is-sena 1995 b’kera li preżentament hija ta’ €228 fis-sena. Ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur ta’ jedd fundamentali qabel m’akkwistat il-proprjeta`. Il-jeddijiet fundamentali mhumiex inerenti mal-proprjeta` imma mal-persuna.

[1] Dok A a fol 23

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 nkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. Huwa minnu li 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.[2] Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-Qorti tat kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[3]

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'[4] filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.[5]

Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali kkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi. F'sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, ġie deċiż li għandu jgħodd ukoll il-perjodu li fih il-proprjeta` kienet tappartjeni

[2] 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); u Francis Sciberras v Avukat tal-Istat 02.12.2021 mogħtija minn din il-Qorti kif ippreseduta (appellata; għadha ma ġietx appuntata għas-smigħ mill-Qorti Kostituzzjonali).

[3] 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).

[4] 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.

[5] 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

lill-ante-kawża tal-ilmentaturi għar-raġuni li kienu werrieta tiegħu.[6]

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'.[7] Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals."[8]

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".[9]

"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".[10]

---

[6] Carmel Sammut v. Maria Stella Dimech 26.05.2021

[7] Enfasi miżjuda mill-Qorti.

[8] Paul Sieghard, The International Law of Human Rights (1983) paġna 17.

[9] C Massimo Bianca, Diritto Civile, 2.2 le Successioni, paġna 2.

[10] Alberto Trabucchi, Isitituzioni di Diritto Civile 48th ed., (2017) paġna 529.

"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`.

"I rapporti di natura pubblica sono in linea di massima intrasmissibili mortis causa, con l'eccezione di rapporto di natura tributaria e fiscale..."[11]

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".[12]

"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

[11] Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, Manuale di Diritto Civile, 2a edizione (2011) paġna 271

[12] 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

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”. [13]

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 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.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti, id-drittijiet fundamentali ma jiġux trażmessi 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. Jikkostitwixxu dritt speċjali li huwa rregolat b’reġim differenti minn dak tal-Kodiċi Ċivili. Ikun żball li wieħed japplika l-prinċipji tad-dritt ċivili għad-drittijiet fundamentali, anke jekk xi drabi hekk isir, għaliex id-dritt ċivili għandu għeruq antikissimi u għalhekk l-istint forensiku jiġbed il-moħħ lejhom.[14]

---

[13] Micallef v Malta (2009); Ressegatti v Switzerland 13.07.2006.

[14] “*...the new constitutionalism has promimently sought to guarantee and to expand individual rights: rights to civil and criminal due process of law; to equality; to freedom of association, movement, expression, and belief; and to education, work, health care, and economic security. The ‘old’ individual rights were an objective of the (French) revolution and that received their ‘constitutional’ protection in the civil codes – rights of personality, property, and liberty of contract... The rise of constitutionalism is in this sense an additional form of decodification: the civil codes no longer serve a constitional function... that function has moved from the most private of private law sources – the civil code – to the most public of public law sources – the constitution.”* – The Civil Law Traditon, An Introduction to the legal Systems of Western Europe and Latin America – John Henry Merryman, Second Edition, (1985) paġni 156-157.

(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*[15] 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. Fil-każ preżenti, kuntrarjament għall-każ ta' *Gialanze*, il-kuntratt tad-donazzjoni lanqas fih il-klawżola li tawtorizza t-trasferiment tad-drittijiet litiġjużi.

Fil-mori ta' din il-kawża, daħal fis-seħħ l-Att.XXIV.2021.

L-attriċi targumenta illi l-kera li qed tirċievi hija baxxa ħafna u li l-inkwilina qiegħda titraskura l-manutenzjoni tal-proprjeta` tant illi nkarigat lill-Perit Colin Zammit sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-post in kwistjoni. Il-Perit Zammit ħejja żewġt rapporti, wieħed datat 11 ta' Marzu 2020 li permezz tiegħu ikkonstata l-valur lokatizzju ta' €350 fix-xahar[16] u ieħor fil-11 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu kkonstata l-valur lokatizzju ta' €700 fix-xahar[17]. Il-Perit Zammit

[15] 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).

[16] Dok CZ2 a fol 22

[17] Dok CZ4 a fol 49

ikkonkluda wkoll illi hemm nuqqas ta' manutenzjoni tant li hemm xi soqfa li għandhom bżonn jinbidlu. Min-naħa l-oħra, l-intimat Avukat tal-Istat ppreżenta rapport mħejji mill-Perit Paul Buhagiar li wara li żar il-fond fit-21 ta' Lulju 2021 stabilixxa l-valur lokatizzju tal-fond ta' €226.67[18].

Ikkunsidrat:

L-attriċi għandha dritt tallega l-istatus ta' vittma mid-data tal-akkwist 'il quddiem, in kwantu hija sid ta' post mikri lill-intimata b'kera kkontrollata mil-liġi.

Fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża ġie ppromulgat u daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. L-Avukat tal-Istat ippreżenta eċċezzjoni ulterjuri, fis-sens li din il-liġi issa toħloq bilanċ ġust bejn is-sid u l-kerrej. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, r-rikorrenti ssostni li anke dan l-att huwa leżiv tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta`, għalkemm ma talbitx emenda appożita fir-rikors promotur. Il-Qorti iżda sejra tikkunsidra jekk dan l-Att jiksirx id-drittijiet fundamentali, anke għaliex f'kawża kostituzzjonali l-Qorti għandha setgħat mill-iktar wiesgha u tista' saħansitra tiddeċiedi *ultra vires.*

Qabel tiddeċiedi dwar dan, iżda, sejra titratta l-kweżit tar-rikorrent li l-kawża fetħitha qabel ma daħal fis-seħħ l-istess Att u allura kellha aspettattiva leġittima li tibbenefika mir-reġim legali anterjuri u titlob l-iżgumbrament tal-inkwilina jew almenu titlob lill-Qorti biex tiddikjara li l-inkwilin ma tistax tkompli tirrikorri għall-ħarsien tal-liġijiet tal-kera.

Din il-Qorti, kif issa ppreseduta, iddeċidiet fil-kawża Zarb v Caruana[19] li tapplika l-kunċett tal-aspettattiva leġittima favur inkwilin li għamlet spejjeż

[18] Fol 173
[19] Lorenza Zarb v Carmelo Caruana 25.02.2021

konsiderevoli fil-post lilha mikri bl-aspettattiva li l-kera kienet sejra tibqa' tiġġedded taħt il-liġi ta' dak iż-żmien:

Fil-Konvenzjoni Ewropea, kif interpetata, il-kunċett ta' possediment jestendi għal aspettattivi leġittimi:

"According to constant case law, 'possessions' can be either 'existing possessions' or assets, including claims, in respect of which the applicant can argue that he or she has at least a 'legitimate expectation' of obtaining effective enjoyment of a property right.[20]"

"The Court has repeatedly held that Article 1 is not applicable to future earnings, but only to existing possessions, that is to say income once it has been earned or where an enforceable claim to it exists.[21] For instance, the volume of business enjoyed by a liberal profession, which is subject to the hazards of economic life, does not constitute a 'possession' within the meaning of Article 1.[22] Similarly, the Court found in the case of Voggenreiter that the applicant was not entitled to believe that the tariff system, which guaranteed his income, would remain in force.[23] However, ***clientele or 'goodwill' falls within the scope of Article 1****.[24] In the Van Marle case, the Court stated that it agreed with the Commission that the 'goodwill' relied upon by the applicants may be 'likened to the right of property embodied in Article 1; by dint of their own work, the applicant had built up a clientele; this had in many respects the nature of a private right and constituted an asset and, hence, a possession within the*

[20] Pieter Van Jijk et., Theory and Practice of the European Union pg 853 – footnote 7

[21] *Van Marle and Others v. the Netherlands*, ECtHR (GC) 26 June 1986, appl. No. 8543/79, paras. 39-41, p. 13; *Anheuser-Busch Inc. v. Portugal*, supra n. 6, para. 64 kif ċitata minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

[22] *Greek Federation of Customs Officers, Galouris, Christopoulos and 3,333 other customer officers v. Greece,* EComHR 6 April 1995 (dec.), appl. No. 24581/94, D.R. 81-B, p.123, 124,128, kif citat minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

[23] *Voggenreiter v. Germany*, ECtHR 28 November 2002 (dec), appl. No. 7538/02. See also *Ian Edgar (Liverpool) Limited v. United Kingdom,* ECtHR 25 January 2000 (dec.), appl. No. 37683/97; *Andrews v. United Kingdom*, ECtHR 26 September 2000 (dec.), appl. No. 37657/97, where the applicants had no legitimate expectation that the use of particular types of firearm, including handguns, would continue to be lawful, kif ċitat minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

[24] *Anheuser-Busch Inc. v. Portugal,* supra n. 6, para. 64; *Malik v. the United Kingdom,* ECtHR 13 March 2012, appl. No. 23780/08, para. 89 (list of persons authorized to practice as doctors for the National Health Service) with reference to *Olbertz v. Germany,* ECtHR 25 May 1999 (dec.), appl.no. 37592/97; *Doring v. Germany,* ECtHR 9 November 1999 (dec.), appl. no. 37595/97; and *Wendenburg v. Germany,* ECtHR 6 February 2003, appl. no. 71630/01; *Buzescu v. Romania,* ECtHR 24 May 2005, appl. no. 61302/00, para. 81 and paras. 88-89, respectively kif citat minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

meaning of Article 1.'[25] *With respect to the* ***suspension or revocation of licences and permits or the refusal to register a person on a list entitling him or her to practise a particular profession****, the Court tends to regard the underlying business or professional practice as a 'possession'*[26] *the Convention is applicable to privileges accorded by law where they lead to a legitimate expectation of acquiring certain possession*."[27]

Mill-premess jidher li l-possediment **jista' jkun mhux biss attwali, imma wkoll f'aspettattiva leġittima t'akkwist effettiv ta' dritt ta' proprjeta`**, li trid tkun "***something grounded in 'a legislative provision** **or a legal act bearing on the property interest in question***.'"[28] Jew fi kliem awtur ieħor, *"As a general principle, a proprietary interest that constitutes a claim or a debt must be rooted in national law, for example where the case law of the courts confirms its validity*."[29] Il-Qorti ta' Strasburgu applikat in-nozzjoni ta' aspettattiva leġittima għall-kwistjoni ta' **residenza legali**:[30]

"*Administrative practice in the implementation of the law, and in particular sentencing provisions, may create a legitimate expectation.*[31] ***But a tolerance or a practice by which legal provisions may not have been applied in a thorough***

[25] *Van Marle and Others v. the Netherlands*, supra n. 28, para. 41; *Malik v. the United Kingdom,* supra n. 31, para. 96. See, however, the decision of the Commission on *Batelaan and Huiges v. the Netherlands*, supra n. 6, p. 170, 173

[26] *Malik v. the United Kingdom*, supra n. 31, para. 94; *Galina Kostova v. Bulgaria*, ECtHR 12 November 2013, appl. no. 36181/05, paras. 72-75 (concerning removal from list of persons qualified to act as liquidators of insolvent companies) kif ċitata minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

[27] *Wendenburg v. Germany*, supra n. 31, concerning exclusive rights of audience in German Courts, kif ċitat minn Pieter Van Dijk, Fried Van Hoof, Arjen Van Rijn, Leo Zwaak – Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Intersentia) 5th Edition, p 857

[28]*Saghinadze and others v. Georgia*, no. 18768/05 §103, 27 May 2010 iċċitata minn Schabas pagna 969

[29] *Plechanow v. Poland* no. 22279/04, p 83, 7 July 2009; *Vilho Eskelinen and Others v. Finland* [GC], no. 63235/00, p 94, ECHR 2007-II; *Anheuse- Busch Inc. v. Portugal* (GC), no. 73049/01, p 65, ECHR 2007-I; *Kopecky v. Slovakia* (GC), no. 44912/98, p 52, ECHR 2004-IX; *Draon v. France* (GC), no. 1513/03, p 68, 6 October 2005, kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 971

[30] *Bolat v. Russia*, no. 14139/03, p 77, ECHR 2006-XI (extracts); *Nolan and K. v. Russia*, no. 2512/04, p 111, 12 February 2009, kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 1129

[31] *Del Rio Prada v. Spain*, no. 4275/09, p 54, 10 July 2012 kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 340

manner cannot justify a claim that article 7 has been violated. *Even if* ***criminal law provisions*** *have not been applied for many years, they remain in force and can be activated by a change in prosecutorial policy and even, where laws permit this, at the initiative of an individual complaint.*[32]"

*"**What is required is a claim which is sufficiently established in the national legal order to constitute as asset for the applicant.**[33] The Strasbourg Court has summarised the position as follows:*

"In certain circumstances, a 'legitimate expectation' of obtaining an 'asset' may also enjoy the protection of Article 1 of Protocol 1. Thus, where a proprietary interest is in the nature of a claim, the person in whom it is vested may be regarded as having a 'legitimate expectation' if there is a sufficient basis for the interest in national law, for example where there is settled case law of the domestic courts confirming its existence... However, ***no legitimate expectation can be said to arise where there is a dispute*** *as to the correct interpretation and application of domestic law and the applicant's submissions are subsequently rejected by the national courts.[34]"*

"There may also be a legitimate expectation that ***legislative measures or constitutional reforms are not applied retrospectively to an applicant's detriment.***"[35]

Is-sempliċi tama li wieħed sejjer jakkwista xi ħaġa mhix aspettattiva leġittima.

Fil-każ *Gratzinger:*

"There is a difference between a mere hope of restitution, however understandable that hope may be, and a legitimate expectation, which must be

---

[32] *Norris v. Ireland*, 26 October 1988, p 38, Series A no. 142 kif ċitata minn William A. Schabas, The European Convention on Human Rights – A commentary (Oxford University Press), p 340

[33] *Kopecky v. Slovakia*, (App. 44912/98), 28 September 2004 [GC], (2005) 41 EHRR 944, ECHR 2004-IX, p 45-52. See also *Vilho Eskelinen and others v. Finland*, (App. 63235/00), 19 April 2007 [GC], (2007) 45 EHRR 985, ECHR 2007-IV kif ċitat f'Bernadette Rainey, Elizabeth Wicks, and Claire Ovey – Jacobs, White, and Ovey: The European Convention On Human Rights, (Oxford University Press) 7th Edition, p 559

[34] *Anheuser-Busch Inc. v. Portugal*, (App.73049/01), 11 January 2007 [GC], (2007) 45 EHRR 830, ECHR 2007-I, p 65. This was reaffirmed in *Centro Europa 7 S.r.l. and Di Stefano v Italy*, (App. 38433/09), 7 June 2012, p 173 kif ċitat f'Bernadette Rainey, Elizabeth Wicks, and Claire Ovey – Jacobs, White, and Ovey: The European Convention On Human Rights, (Oxford University Press) 7th Edition, p 559

[35] *Lykouresoz v. Greece*, 15 June 2006 at [57]; *Paschalidis v. Greece*, 10 April 2008 at [33]; see also *Mursel Eren v. Turkey*, 13 February 2006 at [48], where a student who obtained the necessary marks had a legitimate expectation to obtain a university place in the context of art.2 of Protocol 1 kif ċitata minn Karen Reid – A Practitioner's Guide To The European Convention on Human Rights (Sweet & Maxwell) 5th Edition p 80

of a nature more concrete than a mere hope and be based on a legal provision or a legal act such as a judicial decision."[36]

Lanqas jagħtu lok għal aspettattiva leġittima **stqarrijiet politiċi** tal-Gvern favorevoli għall-ilmentatur.[37]

Il-kunċett ta' aspettattiva leġittima ġie applikat l-ewwel darba mill-Qorti ta' Strasburgu fil-każ **Pine Valley Developments ltd and Others v Ireland, § 51.**

51. Bearing in mind that in the first Pine Valley case (see paragraph 12 above) the Supreme Court held that the outline planning permission granted to Mr Thornton was a nullity ab initio, a first question that arises in this case is whether the applicants ever enjoyed a right to develop the land in question which could have been the subject of an interference.

Like the Commission, the Court considers that this question must be answered in the affirmative. When Pine Valley purchased the site, it did so in reliance on the permission which had been duly recorded in a public register kept for the purpose and which it was perfectly entitled to assume was valid (see paragraphs 9 and 31 above). That permission amounted to a favourable decision as to the principle of the proposed development, which could not be reopened by the planning authority (see paragraph 29 above). In these circumstances it would be unduly formalistic to hold that the Supreme Court's decision did not constitute an interference. Until it was rendered, the applicants had at least a legitimate expectation of being able to carry out their proposed development and this has to be regarded, for the purposes of Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1), as a component part of the property in question (see, mutatis mutandis, the Fredin judgment of 18 February 1991, Series A no. 192, p. 14, para. 40).

Każ ieħor li fih il-Qorti ta' Stasburgu sabet li kien hemm aspettattiva leġittima kienet fil-każ *Stretch.*

> *"In the Stretch case,[38] a local authority had granted an option to renew a lease, which was void since the local authority exceeded its powers in granting such an option. The act in excess of its powers was only discovered late in the day, and the applicant was in the later stages of*

[36] *Gratzinger and Gratzingerova v. Czech Republic*, (App. 39794/98) Decision of 10 July 2002 [GC], ECHR 2002-VII, p 73. See also *Von Maltzan and others v. Germany*, (Apps. 71916/01, 71917/01 and 10260/02, decision of 2 March 2005 [GC], ECHR 2005-V kif ċitat minn Bernadette Rainey, Elizabeth Wicks, and Claire Ovey – Jacobs, White, and Ovey: The European Convention On Human Rights, (Oxford University Press) 7th Edition, p 558

[37] Bata v Czech Republic § 77

[38] *Stretch v. United Kingdom,* (App.44277/98), 24 June 2003, (2004) 38 EHRR 196

negotiations with his sub-tenants. The Court regarded him as having a possession which could be protected by Article 1 of Protocol 1, since he had a legitimate expectation of exercising the option to renew which could be regarded as attached to the property rights he held under the lease."[39]

Kemm fil-każ ta' Pine Forest, kif ukoll fil-każ ta' Stretch, il-Qorti ta' Strasburgu sabet li kien hemm aspettattiva li kienet leġittima għalkemm kienet ibbażata fuq deċiżjoni ta' awtorita` li ma kinitx legali għaliex kienet *ultra vires*.

B'danakollu, is-sentenza ġiet appellata, u l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali, għalkemm aċċettat li l-inkwilina kellha aspettattiva leġittima li tibqa' bil-post b'kera baxx, din ma kinitx biżżejjed biex tħarisha minn bdil fil-liġi, anke għaliex din kienet meħtieġa biex jiġu protetti d-drittijiet fundamentali tas-sid:

> 11. Wieħed jasal biex jaċċetta li persuna vulnerabbli kif inhi l-attriċi minħabba l-qligħ ferm limitat, kellha aspettattiva leġittima li minn kera baxxa kontrollata b'liġi speċjali mhux ser issib ruħha f'sitwazzjoni fejn ikollha tħallas kera tnax-il darba iktar minn dik li kienet qiegħda tħallas qabel saru l-proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Min-naħa l-oħra wieħed irid jiftakar li l-kera kienet stabbilita b'liġi, li tista' wkoll tinbidel minn żmien għal żmien. Dak li kien tajjeb fl-1979 ma jfissirx li għadu ġustifikat fl-2021. [40]

In vista ta' dan il-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali, ma jidhirx għalhekk li l-kunċett ta' aspettattiva leġittima jista' jservi ta' kenn għar-rikorrenti. Barra minn hekk, dak li għamlet il-liġi tat-2021 kienet – bla ma għalissa l-Qorti tiddeċiedi kien tajjeb jew ħażin – li xxaqleb il-miżien iktar favur is-sid billi

[39] Bernadette Rainey, Elizabeth Wicks, and Claire Ovey – Jacobs, White, and Ovey: The European Convention On Human Rights, (Oxford University Press) 7th Edition, p 557

[40] Lorenza Zarb v Carmelo Caruana 30.06.2021 Qorti Kostituzzjonali.

tipprovdi għal kera ekwu, u fl-istess ħin tipproteġi lill-inkwilin milli jispiċċa barra fit-triq. Dan jegħleb kwalunkwe tama li seta' kellha r-rikorrenti li tipproċedi ġudizzjarjament biex tiżgombra lill-inwilina. Anke jekk setgħet tkun tama leġittima, mhix biżżejjed biex tegħleb l-interess l-ieħor tal-ħarsien tal-inkwilini, kemm-il darba dan isir bid-debitu bilanċ tal-interessi rispettivi. Id-dritt fundamentali tas-sid mhuwiex, u qatt ma kien, li jiżgombra lill-inkwilin.

Ir-rikorrenti tilmenta li l-Att XXIV tat-2021 ukoll jiksrilha d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`, l-ewwel għaliex il-kera mhuwiex wieħed xieraq u t-tieni għaliex dak li jinteressaha hu li tieħu lura l-proprjeta` battala.

Ir-rata ta' kera kummerċjali ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att imsemmi 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 f'dan l-aspett l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex ġustifikat.

Ir-rikorrenti iżda tmur oltre minn hekk. Għalkemm ma tgħidhiex fir-rikors promotur, fit-taqsima B tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, intitolata "Fatti fil-Qosor", tallega li għandha tlett ulied li waħda biss minnhom għandha fejn toqgħod.

Is-sid m'għandux dritt assolut li jittermina l-kirja, imma kollox jiddependi miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ tenut in kunsiderazzjoni bilanċ bejn l-esiġenzi tas-sidien u dawk tal-inkwilini:

> Restrictions on landlords' ability to recover their property and evict tend to satisfy the requirements of the Convention where they pursue social

> policies without disproportionate hardship to the individual property owners…
>
> It was acceptable for agricultural land to be assigned to tenants' heirs prevending recovery of possession by the landowners, where it was the policy to facilitate medium-size agricultural holdings and family farming and the owner continued to receive rent which was not alleged to be inadequate; also the owner did have the possibility of recuperating the land in certain specific circumstances, such as using the land personally…[41]
> In Italy, where there was a shortage of rented accommodation, owners of rented flats were obtaining eviction orders but were unable to have them enforced, due to emergency laws suspending the enforcement of evictions. Since the owners in ***Spadea and Scalabrino v Italy*** and ***Scollo v Italy*** could still sell the property and receive rents this was a control of use and not a deprivation of property. The Court found that the suspension was a legitimate measure aimed at managing the effects of expiry of many leases, and the resulting hardship and social tensions…
>
> A fair balance was struck in *Velosa Barreto v Portugal*, where the applicant was prevented from taking possession of an inherited house to live in himself. The measure aimed at the protection of tenants and the domestic courts had found that he had no urgent need for the property as he lived with other members of his family…"[42]

Ir-rikorrenti xehdet permezz tal-affidavit, fejn m'għamlet l-ebda riferenza għal din l-allegazzjoni. Lanqas m'għamlet xi riferenza simili waqt il-kontro-eżami. Għalkemm bosta huma l-prinċipji ta' proċedura ċivili li jsofru modifikazzjoni fi proċeduri għall-ħarsien ta' jeddijiet fundamentali, il-prinċipju li min jallega jrid jipprova jibqa' wieħed sħiħ u mhux mittiefes; almenu żgur fejn ma jkunx hemm diffikulta` biex l-allegazzjoni tiġi ppruvata.

Ir-rikorrenti iżda għandha dritt ta' kumpens bejn it-12 ta' Marzu 2020 (data tal-akkwist) u t-28 ta' Mejju 2021 (data tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021).

---

[41] Urbarska Obec Trenciasnske Bikupice, fn. 12 at (14o)-(146).

[42] Karen Reid, A Practitioner's Guide to The European Convention on Human Rights 5th ed. (2015) para. 60-005.

Il-kera aċċettabbli ta' €226.67 ikkonstatat mill-Perit Paul Buhagiar multiplikat b'14-il xahar u nofs jammonta għal €3,786.71c5. Tenut kont tal-qosor tal-perjodu involut m'hemmx bżonn is-solitu tnaqqis ulterjuri. Il-Qorti qiegħda takkorda wkoll €500 kumpens mhux pekunjarju.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati fejn mhux kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali skont Artiklu 1, Protokoll 1 tal-Konvenzjoni mill-intimat Avukat tal-Istat bejn it-12 ta' Marzu 2020 u t-28 ta' Mejju 2021.

(3) Tilqa' in parte t-tieni u t-tielet talba billi tillikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' €3,786.71c5 u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat biex iħallas l-istess ammont lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-intimata Avril Agius, a kariku tal-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA