MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Ġunju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 589/2021 LM

Dottor Arthur Mercieca (K.I. nru. 607740(M)), Mariella Mercieca (K.I. nru. 57931(M)), Virginia Zammit (K.I. nru. 706849(M)) u Vivienne Bugeja (K.I. nru. 648148(M))

vs.

Avukat tal-Istat
Alfred Dimech (K.I. nru. 484140(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-14 ta' Settembru, 2021 mir-rikorrenti **Dottor Arthur Mercieca (K.I. nru. 607740(M)), Mariella Mercieca (K.I. nru. 57931(M)), Virginia Zammit (K.I. nru. 706849(M)) u Vivienne Bugeja (K.I. nru. 648148(M))** [minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***108, Triq Sant'Elena, Sliema****, fejn r-rikorrenti Dottor Arthur Mercieca, wiret terz indiviż mingħand missieru John Mercieca, ir-rikorrenti Mariella Mercieca, wirtet terz indiviż ieħor mingħand żewġha ossia l-mejjet Paul Mercieca, kif ukoll l-aħwa Virginia Zammit u Vivienne Bugeja wirtu t-terz indiviż l-ieħor* per via di successione *mingħand missierhom Michael Mercieca.*

2. *Illi John Mercieca miet* ab intestato *fit-22 ta' Frar 2003, fejn l-wirt tiegħu ddevolva fuq ir-rikorrenti Dottor Arthur Mercieca.*

3. *Illi l-wirt tal-imsemmi John Mercieca ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni* causa mortis *tat-22 ta' Jannar 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bħala "****Dokument A****".*

4. *Illi Paul Mercieca miet fis-6 ta' Novembru tas-2004 u l-wirt tiegħu ddevolva skont testament* unica charta *tad-19 ta' Diċembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, fuq martu r-rikorrenti ossia Mariella Mercieca, u dan skont d-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B"****.*

5. *Illi l-wirt tal-imsemmi Paul Mercieca ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni* causa mortis *tat-25 ta' Ottubru 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument C".***

6. *Illi parti mill-wirt ta' Michael Mercieca, li miet fit-2 ta'Frar 2010, u ċioe il-parti li jirrigwarda l-fond in kwistjoni, iddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni, ossia Virginia Zammit u Vivienne Bugeja, u dan skont testment tat-16 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt,* ***"Dokument D"*** *hawn anness, u li ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni* causa mortis *tal-11 ta' Gunju 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt,* ***"Dokument E"*** *hawn anness.*

7. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-30 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument F"****, l-antekawża tar-rikorrenti kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal għoxrin sena l-fond imsemmi lill-intimat Alfred Dimech versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm30 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

8. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-****"Dokument G"*** *hawn anness.*

9. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-****29 ta' Jannar 1994*** *u ċ-ċens annwu u temporanju ġie konvertit f'kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 stante li Alfred Dimech kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif għadu sal-lum.*

10. *Illi l-kera għalhekk fit-2008 kienet **€139.76** fis-sena u ai termini tal-Att X tat-2009 l-kera reġgħet żdiedet fit-2010 ghal **€185** fis-sena, biex illum jħallas l-ammont ta' **€210** fis-sena.*

11. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-inkwilin intimat kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqa' jabita fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

12. *Illi l-intimat qed iħallas il-kera irriżorja ta' €210 fis-sena għall-fond in kwistjoni, u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimat Dimech minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarju u l-enfitewta.*

13. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti minn pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra hlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

14. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-*'fair rent' *kien billi jikkonċedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.*

15. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex igawdu ħwejjiġhom u jipprotegu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li huma ma ridux jagħmlu.*

16. *Illi r-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €210 liema kera bl-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.*

17. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà taghhom minkejja li l-antekawża minnhom ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Dimech.*

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

19. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża* ***"Albert Cassar vs Malta"*** *deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

20. *Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta"*** *l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm* restitutio in integrum, *ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, d-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament rċiviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost rċiviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.*

21. *Illi huma għandhom jirċievu d-danni kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES VS DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti*

kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.

***GĦALDAQSTANT** ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għalhiex m'għandhiex:*

***(I)** **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Alfred Dimech u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond **108, Triq Sant'Elena, Sliema**, proprjetà tal-istess rikorrenti.*

***(II)** **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà **108, Triq Sant'Elena, 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 tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

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

***(IV)** **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunajrji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi;*

***(V)** **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagmament.*

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-13 ta' Ottubru, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament jinħass xieraq li ladarba r-rikorrent qiegħed jilmenta li ġie imkasbar fil-jedd ta' ġidu huwa għandu jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond numru 108, Triq Sant'Elena, tas-Sliema. Barra minn hekk, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li l-intimati Brun tassew qegħdin iżommu dan il-fond b'titolu ta' kirja skont l-* ***artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta****;*
2. *Illi sa fejn it-tieni talba tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *din ma tistax tintlaqa'. Dan għaliex l-****artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *ma jistax jintlaqat mill-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *minħabba li skont l-****artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni****, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. F'kull każ, l-****artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *jħares t-tliet kundizzjonijiet imsemmija fl-****artikolu 37****. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex kopert fil-parametri tal-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-****ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea,*** *għandu jingħad ukoll li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

   Hekk pereżempju fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs. Malta** *[App. Numru 16756/90] tat-12 ta' Jannar 1991, ġie osservat li,* "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far-reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgement fo 21 February 1986, Series A no. 98) the lease holders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in Mellacher and others (Eur. Court. H.R., **Mellacher and Others** judgement of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement";

   Fil-fehma tal-esponenti miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huwa maħsuba biex jipproteġu milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-

kuntratt tal-enfitewżi, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali;

Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponenti ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqies li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

4. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bl-introduzzjoni tal-artik**olu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** permezz tal-**Att XXVII tal-2018** is-sidien ingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja u sabiex tiġi awmentata l-kera għal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija 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 b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Isegwi għalhekk li t-tielet talba tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda;*

5. *Illi wkoll mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-allegazzjoni li qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat inkwilin, jissokta jingħad li dan mhuwiex minnu. Anzi bl-introduzzjoni tal-artikoli 12B(3) u (4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018 is-sidien ingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera peress li dawn jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat. Isegwi għalhekk li l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda;*

6. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq pretensjoni dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità minħabba rilokazzjoni indefinita u/jew kera mhux ġusta dan mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;*

7. *Illi bla ħsara għall-premmess, il-Qorti Kostituzzjonali diġà stabilixxiet fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joseph Tabone et vs Avukat Ġenerali et** tat-30 ta' Ġunju, 2021, illi l-artikolu 12B jipprovdi rimedju ordinarju biex tiġi awmentata l-kera u biex sidien jirriprendu pussess (ara paragrafi 13 sa 15 kif ukoll 27 sa 30). Stante illi r-rikorrenti naqsu milli jintavolaw il-proċeduri appożiti meta dawn ir-rimedji kienu disponibbli għalihom sa mill-10 ta' Lulju 2018, meta ġie introdott l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018, allura anke jekk*

dato ma non concesso *din l-Onorabbli Qorti kellha ssib li kien hemm kwalunkwe leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà tar-rikorrenti, dik il-leżjoni ma teżistix aktar fil-każ odjern minn wara l-10 ta' Lulju 2018;*

8. *Illi fl-aħħar nett, jekk permezz tat-tieni talba, senjatament fejn ir-rikorrent qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tagħti r-rimedji kollha li hija jidhrilha li huma xierqa fiċ-ċirkostanzi, l-istess rikorrenti jridu jfissru li din l-Onorabbli Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimat inkwilin mill-fond in kwistjoni, l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex tiddeċiedi dwar tali talba. Isewgi għalhekk, u jekk dan huwa l-każ, illi din it-talba wkoll għandha tiġi miċħuda;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom".

3. Rat ir-risposta tal-intimat **Alfred Dimech (K.I. nru. 484140(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Dimech'], fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandu jwieġeb għal din l-allegazzjoni u dan peress li l-Liġi li qedha tiġi attakkata saret mill-Istat. L-intimat kull ma għamel huwa li osserva il-Liġi viġenti.*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante li il-kirja de quo hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi kienet ġja eżistenti.*
3. *Illi konsegwentament, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokat fil-każ tal-kirja de quo stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
4. *In oltre, in kwantu għal fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u L-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) jigi rilevat li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-proprjetà.*
5. *Illi l-esponenti qiegħed iggawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-Liġi u l-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta' awment*

fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni.

6. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħudha bl-ispejjeż.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti minn issa inġunti in subizzjoni"

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-10 ta' Novembru, 2021 ġie **maħtur l-Perit Michael Lanfranco** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ħalef ir-rapport tiegħu fit-30 ta' Novembru, 2021.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Jannar, 2022 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni wara li wirtu l-ishma tagħhom kif ġej: (a) ir-rikorrent Dott. Arthur Mercieca wiret terz indiviż mingħand missieru John Merciea, li miet *ab intestato* fit-22 ta' Frar, 2003 fejn il-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Jannar, 2004 fl-atti tan-

Nutar Joseph H. Saydon[1]; (b) ir-rikorrenti Mariella Mercieca wirtet it-terz indiviż tagħha mingħand żewġha Paul Mercieca li miet fis-6 ta' Novembru, 2004 hekk kif il-wirt tiegħu ddevolva fuqha skont testment *unica carta* tad-19 ta' Diċembru, 1984 [2] fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-25 ta' Ottubru, 2005 fl-atti tan-Nutar J.H. Saydon[3]; (ċ) l-aħwa Virginia Zammit u Vivienne Bugeja wirtu t-terz indiviż rimanenti mingħand missierhom Michael Mercieca wara l-mewt tiegħu fit-2 ta' Frar, 2010 skont it-testment tiegħu tas-16 ta' Mejju, 2005 fl-atti tan-Nutar. A. Gatt[4] u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' Ġunju, 2010 fl-atti tal-istess Nutar.[5] L-antekawża tar-rikorrenti kien ikkonċeda l-fond in kwistjoni lill-intimat Dimech taħt titolu ta' enfitewsi temporanja permezz ta' att tat-30 ta' Jannar, 1974 fl-atti tan-Nutar G. Bonello du Puis[6] għal żmien għoxrin sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm30 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Din il-konċessjoni skadiet fid-29 ta' Jannar, 1994 u ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kera *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u peress li l-intimat Dimech fid-data tal-iskadenza kien ċittadin Malti u jirrisjedi ordinarjament fil-fond kif għadu sallum. Ir-rikorrenti jgħidu li skont l-istess disposizzjonijiet, il-kera kellha titħallas fid-doppju taċ-ċens u din kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena. Għalhekk jispjegaw li l-kera dovuta fl-2008 kienet €139.76 fis-sena, u skont l-Att X tal-2009 din żdiedet fl-2010 għal €185.00 fis-sena, u llum kienet fl-ammont ta' €210 fis-sena. Ir-rikorrenti jikkontendu li din il-kera hija waħda

[1] Kopja vera Dok. A *a fol.* 10.
[2] Kopja vera Dok. B *a fol.* 13.
[3] Kopja vera Dok. C *a fol.* 16.
[4] Kopja vera Dok. D *a fol.* 19.
[5] Kopja vera Dok. E *a fol.* 28.
[6] Kopja vera Dok. F *a fol.* 39.

rriżorja għall-fond in kwistjoni, u l-ħlas kien wieħed abbużiv u illegali għaliex l-Att imsemmi li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux dovuta lill-intimat Dimech minkejja l-ftehim li kien sar bejn id-direttarju u l-enfitewta. Isostnu li l-antekawża tagħhom kienu mxew skont il-pariri legali li ġew mogħtija lilhom bil-għan li jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa. Jispjegaw li l-imsemmija antekawża ġaladarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, u għalhekk kien soġġett għal rekwiżizzjoni u għall-*fair rent* skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Ordinanza XVI tal-1944, ma kellhom l-ebda triq oħra għajr li jikkonċedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Iżda r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-fond b'mod sfurzat mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u mill-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], għaliex dan marbut maż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni u ma seta'qatt jeċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali. Jgħidu li dan filwaqt li l-valur lokatizzju dak iż-żmien u aktar u aktar illum, kien sew iżjed mill-kera annwali ta' €210, li bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 jibqgħu leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-isproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien għal kera ġusta skont is-suq, u dawk tal-inkwilin. Filwaqt li jagħmlu riferiment għad-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Qorti Ewropea'] tal-15 ta' Settembru, 2009 fl-ismijiet **Amato Gauci v. Malta**, App. Nru. 47045/06, jirrilevaw li dik il-Qorti kienet iddeċidiet li r-rikorrenti għandha dritt titlob għal kumpens iżda anki għall-iżgumbrament mill-fond tal-inkwilin. Għalhekk huma qegħdin jippretendu li jirċievu kemm danni pekunjarji, kif ukoll non pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf imġarrab skont kif kien ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fil-kawża **Albert Cassar v.**

Malta fit-30 ta' Jannar, 2018. Huma hawn jagħmlu wkoll riferiment għad-deċiżjoni ta' dik il-Qorti tal-11 ta' Diċembru, 2018, App. Nru. 22456/15 fl-ismijiet **Franco Buttigieg and Others v. Malta**, fejn l-insenjament li huma kienu appena għamlu riferiment għalih kellu japplika fir-rigward ta' dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ngħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u dan kif kien proprju l-każ tagħhom. Jirrilevaw li l-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha kkundannat l-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 spejjeż legali, oltre kull taxxa pagabbli. Jgħidu li ddeċidiet ukoll li fil-każ fejn ma jistax ikun hemm *restitutio in integrum* billi l-fond jingħata lura battal lis-sid, id-danni kellhom jiġu kkalkolati fuq id-differenza bejn dak li effettivament is-sid ikun irċieva matul il-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors, u dak li suppost irċieva skont ir-rata tas-suq fl-istess perjodu. Għalhekk huma qed jippretendu li jirċievu d-danni matul iż-żmien kollu msemmi, u dan jgħidu skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut *vs.* Maria Stella Dimech et**, rikors nru. 161/2019, fejn il-Qorti kienet iddikjarat li r-rikorrenti daħlu fiż-żarbun tal-antekawża tagħhom fit-titolu, u għalhekk kellhom dritt jitolbu d-danni sa minn meta bdiet il-leżjoni. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi permezz tal-operazzjonijiet tal-artikolu 12 u partikolarment is-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979, il-fatti tal-każ odjern qegħdin jagħtu dritt għal rilokazzjoni indefinita lill-intimat Dimech u jagħmluha mpossibbli li huma jieħdu lura l-pussess effettiv tal-fond. Għalhekk jitolbu wkoll għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' proprjetà fir-rigward tal-fond, u dan kif sanċiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk jippremettu li din il-Qorti għandha tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi,

tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnhom b'riżultat tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u tillikwida tali kumpens pekunjarju u non-pekunjarju filwaqt li tordna li dawn għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

5. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi li (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u anki fir-rigward tal-kirja in kwistjoni; (b) it-tieni talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' safejn din hija mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni; (ċ) safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, skont il-proviso tiegħu, l-Istat għandu kull jedd li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali, u għal dan il-għan igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jagħraf il-ħtieġa tal-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi dawk il-miżuri neċessarji għall-ħarsien tal-imsemmi interess ġenerali, u ma jistax jingħad li l-artikoli tal-Kap. 158 kif introdotti permezz tal-Att XXXIII tal-1979, ma kienux leġittimi jew fl-interess ġenerali; (d) permezz tal-introduzzjoni tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 li seħħet bl-emendi tal-Att XXVII tal-2018, is-sidien ingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord fejn setgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, u tiġi awmentata l-kera annwali għal ammont li ma jaqbiżx 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha titressaq it-talba quddiem l-imsemmi Bord, u għalhekk iż-żieda kontemplata kienet iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej, fejn fid-dawl tal-fatt li jeżistu għanijiet leġittimi fl-interess pubbliku, il-kumpens għandu jkun inqas sew mill-valur sħiħ fis-suq, u għalhekk it-tielet talba għandha tiġi miċħuda; (e) mhux minnu l-ilment li l-intimat Dimech qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u bl-introduzzjoni tas-subartikoli 12B(3) u 12B(4) tal-Kap. 158, permezz tal-Att XXVII tal-2018 is-sidien ingħataw rimedju

quddiem il-Bord fejn jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-pussess tal-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk jintwera li l-inkwilin ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-Istat, u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda; (f) safejn l-ilment tar-rikorrenti jistrieħ fuq il-pretensjoni li hemm nuqqas ta' proporzjonalità stante ir-rilokazzjoni indefinita u/jew kera mhux ġusta, dan mhux ġustifikat għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk it-talbiet l-oħra dwar ir-rimedji mitluba għandhom jaqgħu; (ġ) il-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2021 fl-ismijiet **Joseph Tabone et *vs.* Avukat Ġenerali et** stabbilixxiet li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jipprovdi għal rimedju ordinarju għall-awment tal-kera u sabiex jittieħed lura l-pussess tal-fond u għalhekk m'hemm l-ebda leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà tar-rikorrenti wara l-10 ta' Lulju, 2018; (g) jekk permezz tat-tieni talba ir-rikorrenti jridu jfissru li din il-Qorti għandha tordna wkoll l-iżgumbrament tal-intimat Dimech, din il-Qorti mhiex il-*forum* addattat sabiex tiddeċiedi dwar dik it-talba; (ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

7. L-intimat Dimech jilqa' billi jeċċepixxi s-segwenti: (a) huwa l-Istat u mhux hu li għandu jirrispondi għall-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għaliex hu kien biss osserva l-liġi viġenti; (b) mhux applikabbli l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex l-Kap. 69 huwa protett permezz tas-subartikolu 47(9) tal-imsemmija Kostituzzjoni; (ċ) isegwi li l-kirja hija protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69; (d) m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-liġijiet li jirregolaw il-kera jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-proprjetà; u (e) huwa kien qed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjetà b'titolu ta' lokazzjoni skont il-liġi li kienet ukoll tistabbilixxa l-ammont tal-kera, u għalhekk huwa ma kienx qed jippreġudika d-drittijiet tar-

rikorrenti, iżda wkoll permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ġie introdott mekkaniżmu għall-awment tal-kera.

Provi u riżultanzi

8. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew: (a) affidavit tar-rikorrenti Virginia Zammit immarkat Dok. VZ1[7]; (b) kopja vera ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Jannar, 2004 fl-atti tan-Nutar J.H. Saydon[8]; (ċ) kopja vera ta' testment *unica carta* ta' Paul u Mariella konjuġi Mercieca[9]; (d) kopja vera ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-25 ta' Ottubru, 2005 fl-atti tan-Nutar J.H. Saydon[10]; (e) kopja vera ta' testment ta' Michael Mercieca[11]; (f) kopja vera ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' Ġunju, 2010 fl-atti tan-Nutar A. Gatt[12]; (ġ) kopja vera ta' kuntratt fejn saret il-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond fit-30 ta' Jannar, 1974 fl-atti tan-Nutar G. Bonello du Puis[13]; (g) ċertifikat maħruġ mir-Reġistru Pubbliku li l-fond mhux dekontrollat, li huwa mmarkat bħala Dok. G[14]; u (ħ) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali mmarkata bħala Dok. H.[15]

9. Kif diġà ndikat, ir-rikorrenti Virginia Zammit xehdet permezz tal-affidavit. Iddikjarat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni wara li wirtu l-ishma tagħhom kif ġej: (a) ir-rikorrent Dott. Arthur Mercieca wiret terz indiviż mingħand missieru John Merciea li miet *ab intestato* fit-22 ta' Frar, 2003 fejn il-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz

[7] *A fol.* 7.
[8] Dok. A *a fol.* 10.
[9] Dok. B *a fol.* 13.
[10] Dok. C *a fol.* 16.
[11] Dok. D *a fol.* 19.
[12] Dok. E *a fol.* 28.
[13] Dok. F *a fol.* 39.
[14] *A fol.* 42.
[15] *A fol.* 43.

ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Jannar, 2004 fl-atti tan-Nutar J.H. Saydon; (b) ir-rikorrenti Mariella Mercieca wirtet it-terz indiviż tagħha mingħand żewġha Paul Mercieca li miet fis-6 ta' Novembru, 2004 hekk kif il-wirt tiegħu ddevolva fuqha skont testment *unica carta* tad-19 ta' Diċembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Dott. J. Sciberras, u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-25 ta' Ottubru, 2005 fl-atti tan-Nutar J.H. Saydon; (ċ) hi u oħtha r-rikorrenti l-oħra Vivienne Bugeja wirtu t-terz indiviż rimanenti mingħand missierhom Michael Mercieca wara l-mewt tiegħu fit-2 ta' Frar, 2010 skont it-testment tiegħu tas-16 ta' Mejju, 2005 fl-atti tan-Nutar A. Gatt u l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta' Ġunju, 2010 fl-atti tal-istess Nutar. L-antekawża tar-rikorrenti kien ikkonċeda l-fond in kwistjoni lill-intimat Dimech taħt titolu ta' enfitewsi temporanja permezz ta' att tat-30 ta' Jannar, 1974 fl-atti tan-Nutar G. Bonello du Puis[16] għal żmien għoxrin sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm30 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Qalet li din il-konċessjoni skadiet fid-29 ta' Jannar, 1994 u ġiet ikkonvertita f'titolu ta' kera *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, stante li l-intimat Dimech kien fid-data tal-iskadenza ċittadin Malti u jirrisjedi ordinarjament fil-fond kif għadu sallum. Ir-rikorrenti tgħid ukoll li skont l-istess disposizzjonijiet, b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju tagħha, u din kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena. Għalhekk spjegat li l-kera dovuta fl-2008 kienet €139.76 fis-sena, u skont l-Att X tal-2009 din żdiedet fl-2010 għal €185.00 fis-sena, u llum kienet fl-ammont ta' €210 fis-sena. Sostniet li din il-kera hija waħda rriżorja għall-fond in kwistjoni, u l-ħlas kien wieħed abbużiv u llegali għaliex l-Att imsemmi li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979 ta protezzjoni mhux dovuta

[16] Kopja vera Dok. F a *fol.* 39.

lill-intimat Dimech, minkejja l-ftehim li kien sar bejn id-direttarju u l-enfitewta. Qalet li b'hekk ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Iddikjarat li huma qatt ma xtaqu li jiddisponi mill-fond u kemm huma, kif ukoll l-antekawża tagħhom, kienu dejjem jisperaw li forsi l-liġi tinbidel u b'hekk huma jkunu jistgħu jikru l-fond skont il-valuri tas-suq. Iżda minflok huma ġew imċaħħdin mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, għaliex dan kien marbut maż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni darba kull tlett snin mis-sena 2010 'il quddiem. Qalet li dan filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond kien ferm iktar minn dak li kienet tippermetti l-liġi, u filwaqt li f'dawn l-aħħar snin dan il-valur żdied tassew, l-awmenti baqgħu marbutin mal-għoli tal-ħajja. Għalhekk huma baqgħu jbatu l-effetti tal-liġi sallum, u kienu qed jagħmlu dak li l-Gvern kien tenut jagħmel permezz tas-*Social Services Department*, filwaqt li l-inkwilin baqa' jirkeb fuq darhom. Ir-rikorrenti lmentat minn sproporzjon qawwi bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilin. Żiedet tgħid li huma kienu wkoll tenuta li jħallsu ħafna taxxa tas-suċċessjoni fuq il-fond, saħansitra ħafna iktar minn dak li huma setgħu jirċievu taħt il-liġi tul ħajjithom kollha. Qalet li kien proprju għalhekk li ġew kostretti li jintavolaw il-kawża odjerna, u huma għandhom jirċievu kumpens ġust, u sabiex il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jiġi mwaqqaf darba għal dejjem, jeħtieġ ukoll li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin.

10. Anki l-intimat Dimech xehed permezz tal-affidavit.[17]Filwaqt li kkonferma li huwa jgħix fil-fond in kwistjoni, spjega li hu u l-mara tiegħu li llum kienet mejta, dejjem ħallsu l-kera f'waqtha u qatt ma kellhom l-iċken problema mas-sidien. Iddikjara li huwa qatt ma xellef difrejh mal-Pulizija jew mal-Ġustizzja, u dejjem mexa skont il-liġi anki fir-rigward taż-żieda fil-kera. Spjega li huwa kien

[17] *A fol.* 77.

għamel diversi xogħlijiet fil-fond u nefaq bosta flus f'benefikati sabiex dan ikun abitabbli. Iddikjara li sallum huwa għadu jagħmel dak kollu neċessarju sabiex l-imsemmi fond jinżamm f'stat ta' manutenzjoni tajba ħafna u abitabbli. Irrileva li huwa għandu 81 sena. Kompla jgħid li huwa kien jirrisjedi fil-fond bħala l-unika residenza ordinarja tiegħu, u ma kellux residenza oħra fejn seta' imur jgħix u lanqas mezzi finanzjarji suffiċjenti li jippermettulu li jixtri jew jikri x'imkien ieħor.

Konsiderazzjonijiet legali

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, fejn fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu huwa qed jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u tal-kirja viġenti *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex proprju l-kwistjoni bejn il-partijiet ma tirrigwardax it-titolu tagħhom. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u tqis li fil-kawża odjerna, il-grad tal-prova mistenni mingħandhom intleħaq. Meħud ukoll in konsiderazzjoni n-nuqqas tal-intimat Avukat tal-Istat li jkompli jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, stante li min-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jirriżulta li jinsab sodisfatt li mill-provi miġjuba, ir-rikorrenti huma tassew sidien tal-fond u li l-intimat Dimech igawdi minn kirja taħt il-Kap. 158, il-Qorti tastjeni milli tikkonsidra ulterjorment din l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

12. Fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jirrileva li t-tieni talba tar-rikorrenti ma tistax tintlaqa' safejn din hija msejsa fuq l-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni, u dan minħabba dak li jiddisponi għalih il-para. (f) tas-subartikolu tiegħu, li jħares dik il-liġi li tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Iżda l-Qorti tqis li mhux tal-ewwel li din il-Qorti tressaq quddiemha ilment simili li jolqot ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u għalhekk il-fehma tagħha dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti minn dan l-aħħar artikolu, illum tinsab imfissra sew u ben stabbilita. Għaldaqstant filwaqt li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess kif deċiża fis-7 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Simon Mercieca *vs.* Avukat tal-Istat et**[18], tgħid li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal raġunijiet diversi minn dawk imfissra mill-intimat Avukat tal-Istat, ma jistax japplika għall-każ odjern stante li l-Kap. 158 ġie fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu, 1962, kif stabbilit mis-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni li jagħti protezzjoni lil dawk il-liġijiet li ġew fis-seħħ qabel dik id-data, kif ukoll lill-emendi tagħhom. Għaldaqstant it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat tista' tintlaqa' biss għal raġunijiet differenti minn dik li huwa ta.

13. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari tiegħu, l-intimat Dimech jikkontendi li m'għandux ikun hu li jwieġeb għall-allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali vantata mir-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi dan l-argument għaliex skont is-subartikolu 181B(2) tal-Kap. 12, huwa l-intimat Avukat tal-Istat il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri fejn qegħda tintalab dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u l-likwidazzjoni ta' kumpens u danni sofferti li għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat. Għalhekk il-Qorti tikkonsidra li hija ġustifikata din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Dimech u saħansitra tiddikjara li huwa mhux leġittimu kontradittur u għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

[18] Kost. 80/19LM.

14. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tqis ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn huwa qed iqajjem il-kwistjoni li ir-rikorrenti kellhom fil-fatt rimedju ieħor a disposizzjoni tagħhom, li huma naqsu milli jipprevalixxu ruħhom minnu. Fir-raba' eċċezzjoni tiegħu, huwa jfisser bl-introduzzjoni tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 sussegwenti għall-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018, is-sidien ingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord fejn kien ingħataw il-possibiltà li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja, u tiġi awmentata l-kera għal ammont li ma jkunx jaqbeż 2% tal-valur ta' dar ta' abitazzjoni fis-suq ħieles kif riżultanti fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha l-imsemmija sidien iressqu t-talba tagħhom għall-awment quddiem il-Bord. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li b'hekk ir-rata ta' kera applikabbli għandha l-effett li żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-kerrej, iżda dejjem meħud in konsiderazzjoni l-kuntest tal-għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, li jirrikjedi kumpens ferm inqas lis-sid mill-valur sħiħ tas-suq. Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ikompli jgħid li skont is-subartikoli 12B(3) u (4) tal-istess Kap. 158, kif ġew fis-seħħ bl-imsemmi Att XXVII tal-2018, is-sidien għandhom ukoll rimedju ieħor quddiem il-Bord, għaliex dawn jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà fejn juru li l-inkwilin m'għandux ikollu l-protezzjoni tal-Istat. Fis-sitt eċċezzjoni jgħid li meħud in konsiderazzjoni dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward ta' nuqqas ta' proporzjonalità, mhuwiex ġustifikat għaliex m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u konsegwentement jaqgħu wkoll it-talbiet l-oħra tagħhom. Permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li jagħmel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2021 fl-ismijiet **Joseph Tabone et *vs.* Avukat Ġenerali et**, li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jipprovdi għal rimedju ordinarju għall-awment fil-kera, u sabiex is-sidien ikunu jistgħu jieħdu l-pussess lura tal-

proprjetà tagħhom, jirrileva li fil-każ odjern ir-rikorrenti naqsu milli jintavolaw il-proċeduri applikabbli, meta r-rimedji msemmija kienu a dispożizzjoni tagħhom sa mill-10 ta' Lulju, 2018 permezz tal-Att XXVII tal-2018. Għalhekk l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li ċertament ma teżisti l-ebda leżjoni tad-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà tar-rikorrenti wara din id-data.

15. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi introdotti fil-Kap. 158, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12A, liema emendi saru permezz tal-Att XXVII tal-2018, huma għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord tal-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jsir ir-rikors, u sabiex ukoll jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin l-intimat Dimech ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, huma għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara ħames snin fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tkun id-doppju ta' dik stabbilita permezz tal-artikolu 5, 12 u 12A tal-Kap. 158.

16. Il-Qorti tikkonsidra li l-emendi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid ġew fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018, b'effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li minn din l-aħħar data 'il quddiem, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-Qorti Ewropea fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa mpellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust

jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħu mid-dritt li taħ il-leġislatur u b'hekk ikun ukoll eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà.

17. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, dawn tal-aħħar qegħdin jikkontendu li permezz tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u tal-liġijiet oħra viġenti, huwa impossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Jikkontendu li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

18. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet miftehma bejn l-antekawża tagħhom u tal-intimat Dimech fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tat-30 ta' Jannar, 1974 fl-atti tan-Nutar G. Bonello du Puis, għal żmien għoxrin sena, u mat-tmiem ta' dik il-konċessjoni fid-29 ta' Jannar, 1994 l-intimat Dimech kellu dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond taħt titolu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tas-subinċiż (i) tal-para. (b) tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 u kif regolata mill-istess disposizzjonijiet fejn il-kera pagabbli kellha tiġi awmentata.

19. Tikkonsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

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

20. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[19]

21. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq anki fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm hu f'pożizzjoni li jagħraf il-

---

[19] Ara **Bradshaw and Others v. Malta**, App. Nru. 37121/15, deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2018.

bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

22. Fil-kaz **James and Others v. UK**[20] il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[21]

23. Din is-silta tispjega dak l-ezercizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* immobiliare Saffi v. Italy, *[GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and* Broniowski, *cited above, §151)."*[22]

[20] App. 8793/79, deciza 21 ta' Frar, 1986.
[21] Ara wkoll Q. Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-5 ta' Lulju, 2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe vs. Il-Kummissarju tal-Art et**, deċiża fit-30 ta' Novembru, 2001.
[22] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

24. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valur lokatizzju annwali ta' €5,818 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2004 meta l-fond kien ġie f'idejn l-ewwel rikorrent Dott. Arthur Mercieca[23], u dan kif awmentat skont is-suq għal €6,874 fis-sena 2018[24] meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 fil-10 ta' April, 2018 u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali vera baxxa perċepita mir-rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern bejn is-snin 2004 u 2018 kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra f'sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti dak iż-żmien mingħajr dubju kienu qegħdin igħixu f'stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[25] il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"It is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-Qorti għalhekk qegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu

[23] Jirriżulta li l-fond ġie f'idejn ir-rikorrenti Mariella Mercieca fil-25.10.2005 bħala eredi ta' żewġha Paul Mercieca (mhux qed jittieħed in konsiderazzjoni kull perijodu qabel din id-data meta hija setgħet kellha xi dritt għan-nofs il-kera perċepita stante n-nuqqas ta' prova dwar meta l-fond ġie f'idejn żewġha) u f'idejn ir-rikorrenti l-oħra Virginia Zammit u Vivienne Bugeja fil-11.06.2010, dejjem meħuda in konsiderazzjoni d-data tal-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis.*

[24] Ir-rata applikabbli hija dik indikata mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju għas-sena 2014.

[25] App. 50570/13, deċiża fit-30 ta' Jannar, 2018.

1 tal-Ewwel Protokoll huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[26], fejn inkiteb illi:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

[26] 26.09.2006.

26. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li dak iż-żmien ir-rikorrenti kellhom a disposizzjoni tagħhom, u li għandhom rilevanza għall-finijiet tal-proporzjonalità, il-Qorti Ewropeja fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[27]:

"58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)".

27. Għalhekk ukoll il-Qorti għandha tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallew lok għall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11

[27] App. 1046/12, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015.

December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."[28]

28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew leżi. Il-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li fiċ-ċirkostanzi odjerni huma kienu wkoll ġew kostretti saħansitra jħallsu t-taxxa skont il-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

29. F'sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[29], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

30. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[30], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

---

[28] Cassar v. Malta, *Supra.*
[29] 29.04.2016.
[30] 27.06.2019.

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

31. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[31], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

32. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet, tant li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn it-22 ta' Jannar, 2004 u l-10 ta' April, 2018, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €90,819[32], (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu*;* u (ċ) it-taxxa li tħallset skont il-Kap. 364 fuq is-suċċessjoni li ma tirriflettix il-kera li r-rikorrenti fil-verità jipperċepixxu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

[31] 30.09.2016.
[32] 2004-2008: €5818x5=€29,090; 2009-2013: €6,503x5=€32,515; 2014-2017= €6874x 4=€27,496; Jannar sa Marzu 2018: €6874/12x3=€1,718. Kollox €90,819.

33. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

34. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

35. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tletin elf mitejn tlieta u sebgħin Euro (€30,273.00)[33] u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Euro (€4,200.00), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment.

[33] €90,819/3=€30,273.

36. Tikkonsidra li ġaladarba r-rikorrenti mhumiex qegħdin jitolbu għall-iżgumbrament tal-intimat Dimech, hija m'għandhiex tikkonsidra l-aħħar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

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

1) **Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Dimech u tiddikjara li hu mhuwiex leġittimu kontradittur u għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju;**
2) **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li tolqot il-kwistjoni tal-prova tat-titolu tar-rikorrenti u tal-kirja viġenti u anki it-tmien eċċezzjoni tiegħu;**
3) **Tilqa' limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri wara l-10 ta' April, 2018 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur, kif spjegat aktar 'il fuq, ir-raba,' il-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad it-tielet eċċezzjoni tiegħu;**
4) **Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perijodu li jibda jiddekorri mit-22 ta' Jannar, 2004 u jispiċċa fl-10 ta' April, 2018 u dan fir-rigward tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' erba' u tletin elf erba' mija tlieta u sebgħin Euro**

(€34,473.00) liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat b'mod solidali lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu in kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti u in kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur