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

Illum 15 ta' Gunju, 2022

Rikors Guramentat Nru: 127/2019 AF

Mary Fatima Vassallo u John Edward Vassallo

vs

Avukat Generali

Mark Tanti u Claudia Tanti

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Mary Fatima Vassallo u ta' John Edward Vassallo, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

B'kuntratt tad-19 ta' Gunju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**, Pauline mart l-Avukat Carmelo Caruana ossia omm r-rikorrenti Maria Fatima Vassallo kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-21 sena lil Joseph Fenech Soler fil-kwalità tieghu ta' prokuratur ta' ommu Evelyn armla ta' Emanuel Fenech Soler, il-fond **275, Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun**, bic-cens annwu u temporanju ta' Lm90 fis-sena dekoribbli mid-data tal-istess kuntratt u pagabbli kull sena bil-quddiem, b'dana però illi ghall-ewwel sentejn ir-rata tac-cens kellha tkun ta' Lm50 fis-sena.

Sussegwentement, b'kuntratt tas-26 ta' Awwissu 1980 fl-atti tal-istess Nutar George Bonello Dupuis, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B,** l-intimati Mark Tanti u Claudia Tanti neé Grech akkwistaw iz-zmien li kien ghad fadal mill-imsemmija koncessjoni enfitewtika temporanja minghand l-imsemmi Joseph Fenech Soler fil-kwalità tieghu ta' prokuratur ta' ommu Evelyn armla ta' Emanuel Fenech Soler.

Din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fit-18 ta' Gunju 2001, u l-intimati Mark Tanti u Claudia Tanti baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ghalhekk kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979.

Il-fond in kwistjoni ppervjena ghand ir-rikorrenti mill-wirt tal-mejta ommha Pauline Caruana li mietet nhar is-26 ta' Novembru 1987 skond certifikat tal-mewt li qed jigi hawn annessu mmarkat **Dokument C** fejn il-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti Mary Fatima mart John Vassallo, skond testment *unica charta* tal-11 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li

kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument D** u certifikati ta’ testament **E u F** hawn annessi .

Dan il-wirt gie dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni b’denunzja numru 1039/88 datata il-25 ta’ Marzu 1988 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument G**.

Ghalhekk il-fond in kwistjoni ossia l-fond 275, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun ddevolva fuq ir-rikorrenti.

Ghalhekk ai termini tal-Att X tal-2009 mid-19 ta’ Gunju 2013, il-kera tal-fond sar €322.21c fis-sena mid-19 ta’ Gunju 2013, biex b’hekk fl-2016 sar €328.96c u l-awment li jmiss kellu jsir b’effett mid-19 ta’ Gunju 2019.

Sal-lum il-gurnata, l-intimati Mark Tanti u Claudia Tanti qed ihallsu kera mizera ta’ €328.96c fis-sena u dan b’mod abbuziv u illegali stante illi l-Att XXIII ta’ l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta’ Ġunju, 1979, taha protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Tanti stante li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.

Dan il-fond mhux fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirrizulta mid- **Dokument H** hawn anness.

Kieku l-antekawza tar-rikorrenti kriet il-fond lil Joseph Fenech Soler fil-kwalità tieghu ta’ prokuratur ta’ ommu Evelyn armla ta’ Emanuel Fenech Soler, u sussegwentement lill-intimati Tanti, kien japplika l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn stante l-kumpens li l-antekawza tar-rikorrenti setghet tircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta’ Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni u dan ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944.

L-antekawza tar-rikorrenti riedet tipprotegi l-proprjetà taghha sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja terga tiehu lura hwejjigha minghajr okkupazzjoni.

Bid-dhul fis-sehh ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b’kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas

izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Tanti kienu cittadini Malti u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghha, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, "Dokument A" surreferit.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u Joseph Fenech Soler fil-kwalità tieghu ta' prokuratur ta' ommu Evelyn armla ta' Emanuel Fenech Soler imbaghad wara l-intimati Tanti u dan qabel id-dhul *in vigore* tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibbli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni però qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju.

Fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iz-zmien ossija fit-18 ta' Gunju 2001 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Minhabba l-impossibilità tar-rikorrenti sabiex tiehu lura l-pussess tal-fond ossia li terga' tiehu lura l-fond proprjetà taghha, id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII qieghed jilledi d-drittijiet taghha ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Huwa ghalhekk illi hija u l-antekawza minnha gew pprivati mill-proprjetà taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom

ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide ***Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.***

Fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehmu fuq koncessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalu id-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilha li tircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalità.

Principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjetà tieghu kif gara f'dan il-kaz. – ***Vide Sporrong and Lonroth vs. Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs. Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs. Italy, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)***

Konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati ghandhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnha sofferti.

Ghalhekk ir-rikorrenti hija intitolata ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjetà tieghu minn meta hija ma setghetx tiehu lura l-proprjetà taghha minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – ***Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs.***

The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza ***"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016*** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 27 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realtà tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

Ir-rikorrenti thoss illi fir-rigward taghha gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja ***(vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg and Others vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018)***, stante illi hija u l-antekawza taghha gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom u cioè tal-fond 275, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Hija ghandha tircievi sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza ***"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018"***.

Kif gie deciz recentement mill-***Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others vs Malta*** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza ghalih supra jghodd wkoll ghall-dawk il-kazijiet fejn il-koncessjoni enfitewtika temporanja inghatat wara id-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, kif gara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'kaz simili ghal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement kkundannat lill-Istat Malti jhallas €22,000 bhala danni pekunjarji, €4,500 bhala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bhala spejjez legali lir-rikorrenti.

Il-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31 ta' Dicembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti ser jipprocedu b'kawza quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però tippretendi illi hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li hija sofriet tul iz-zmien mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva ghal kull azzjoni ohra biex l-Att XXVII tal-2018 jigi dikjarat wkoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali taghhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Mark u Claudia konjugi Tanti u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà taghha.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghha

275, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtih ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma kkreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

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

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

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali datata 18 ta' Lulju 2019 li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument I** u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-dokumenti annessi.

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

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà 275, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat kif ukoll peress li allegatament qed irenduha impossibbli ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawza odjerna.

L-esponent qieghed jirrespingi bhala infondati fil-fatt u fid-dritt l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti ghas-segwenti ragunijiet:

In linea preliminari r-rikorrenti iridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan *stante* f'dak l-istadju certament li wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment.

Ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi *in vigore* u li ghalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jigi ezaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

Safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, dan l-artikolu li qed invokaw r-rikorrenti ma jagħmilx parti mill-Liġi Maltija u jista' jigi nvokat biss qudiem il-Qorti Ewropeja.

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

L-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà, tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qeghdin jattakkaw ir-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.

Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u ghandu margini ta' apprezzament wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Maghdud ma dak li gie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta, l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

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

Fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ **Connie Zammit et vs Malta** (applikazzjoni numru 16756/9) tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "*the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in **James and others** (Eur. Court. H.R., James and Others judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in **Mellacher and others** Eur. Court. H.R., Mellacher and Others judgment of 19 December 1989, Series A no. 169) the legislation constituted an*

inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenacy agreement".

Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan sabiex ma jispiccawx minghajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

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

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

Il-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci v Malta***[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of*

[1] App Nru 47045/06 Deċiż 15/09/2009

appreciation by the State <u>and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable</u>"[2].

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

Fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

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

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

Aktar minn hekk, wara li nghataw dawk id-decizjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-Legislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'

---

[2] Enfasi tal-esponent

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

Malta billi introduca l-Artikolu 12B li permezz tieghu ir-rikorrenti ghandhom il-possibilità li jitolbu revizjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif wkoll il-possibilità li jiehdu lura l-pussess tal-proprjetà taghhom.

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

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-risposta ta' Mark Tanti u ta' Claudia Tanti, li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu validu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll jinghad illi meta l-iskop pubbliku ikun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala ghall-uzu ma jistax jitkejjel mal-valur li dak il-fond igib fis-suq dment li l-kumpens moghti ghall-uzu jkun fil-kuntest ta' ligi li jkollha ghan socjali.

Bil-qima jinghad illi l-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz ta' proprjetà izda kontroll tal-uzu fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropeja ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli. Huwa risaput illi l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq ligijiet biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà.

Din hija l-unika residenza tal-eccipjenti li huma ta' certu età u li ghandhom ikollhom is-serhan tal-mohh li mhux ser jigu zgumbrata minn darhom li ilhom jokkupaw ghal aktar minn ghoxrin sena u f'dan ir-rigward irid jittiehed kont tal-fatt illi l-*hardship* li jistghu isofru l-eccipjenti huwa ferm akbar minn dak li talvolta jistghu isofru r-rikorrenti.

Fil-mertu ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti la taht il-Kostituzzjoni u lanqas taht il-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem kif qed jallegaw ir-rikorrenti u t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Kwantu ghat-talbiet attrici jigi ribadit illi fil-konfront tal-eccipjenti, l-istess talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li mhumiex il-persuni idoneji fil-ligi biex iwiegbu u/jew iwettqu dak li qed jintalab fl-istess talbiet u kwindi ghandhom jigu michuda.

Salvi, jekk ikun il-kaz eccezzjonijiet ossia risposti ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgboha tichad *in toto* t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku Nicholas Mallia, innominat minn din il-Qorti fl-udjenza tad-29 ta' Jannar 2020 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża.

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

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni

tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009. Konsegwentement, qegħdin jitolbu wkoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 275, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun. Permezz ta' kuntratt pubbliku datat 19 ta' Ġunju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Depuis, Pauline Caruana, omm ir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo, ikkonċediet dan il-fond b'ċens temporanju għal wieħed u għoxrin sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm90 fis-sena, b'dan illi għall-ewwel sentejn iċ-ċens pagabbli kellu jkun ta' Lm50 fis-sena.

Permezz ta' kuntratt pubbliku tas-26 ta' Awwissu 1980 fl-atti tal-istess Nutar, l-intimati Mark u Claudia konjuġi Tanti akkwistaw iż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika.

Pauline Caruana mietet nhar is-26 ta' Novembru 1987 u permezz ta' testment tal-11 ta' Novembru 1987 hija nnominat lir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo bħala l-eredi universali tagħha.

Il-konċessjoni enfitewtika skadiet nhar it-18 ta' Ġunju 2001. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, l-intimati Tanti kellhom dritt jibqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera li tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull ħmistax-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimati u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Għalhekk, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti kienet kostretta tirrikonoxxi lill-intimati fil-kirja tal-fond in kwistjoni bid-dritt li tirċievi mingħandhom l-kera annwali. Fl-2013 il-kera saret €322.21 fis-sena bis-saħħa tal-emendi skont l-Att X tal-2009 u bdiet tiżdied kull tlett snin skont ma jipprovdi l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, b'dan illi sas-sena 2018 kienet qed

titħallas kera ta' €328.96 fis-sena. Skont il-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fl-2018 kien ta' €7,575 fis-sena.

Ir-rikorrent jispjega li dan il-fond ma kienx dekontrollat u allura kif inhu magħruf kien suxxettibbli għal ordni ta' rekwiżizzjoni u l-*fair rent* li ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq kera tas-sena 1914. Għalhekk, missier ir-rikorrenti, li kien avukat, kien ta parir lil martu Pauline Caruana, peress li l-fond kien proprjetà parafernali tagħha, biex minflok tikkonċedi l-fond b'ċens temporanju.

Ir-rikorrenti għalhekk tikkontendi li bl-operat tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 qed issofri minn leżjoni tad-drittijiet tagħha bħala sid tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mil-liġi tul is-snin illi ilha kostretta tirrikonoxxi lill-intimati fil-kera minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fl-2001 sas-sena 2018 u ċioè sa meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà u tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal din il-leżjoni.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret jew qabel l-21 ta' Ġunju 1979 għal mhux iżjed minn tletin sena jew għal kull perjodu ieħor jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*. Din il-Qorti hija sodisfatta mid-dokumenti li jinsabu fl-atti li r-rikorrenti hija sid tal-proprjetà mertu tal-kawża u din il-prova li ma kienitx kontestata mill-intimati Tanti. Fuq kollox, mhux kontestat illi l-intimati dejjem ħallsu l-kera lir-rikorrenti u dejjem irrikonoxxew lir-rikorrenti bħala sid il-kera.

Fir-rigward tar-rikorrent, għalkemm huwa minnu illi l-proprjetà innifisha hija parafernali tar-rikorrenti peress illi r-rikorrenti wirtet din il-proprjetà, il-ħlasijiet ta' kera huma proprjetà tal-komunjoni tal-akkwisti ai termini tal-artikolu 1320 (b) tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jipprovdi espressament illi fil-komunjoni tal-akkwisti jidħlu l-frottijiet tal-beni tal-miżżewġin, inkluż dawk il-beni li jkunu missew lil xi wieħed mill-konjuġi b'wirt. Għalhekk, l-interess ġuridiku tar-rikorrent f'dawn il-proċeduri huwa ferm evidenti u dan ikkonsidrat illi dak li qiegħed jiġi impunjat huwa wkoll il-limitazzjoni fl-ammont ta' kera perċepibbli mill-kirja ta' din il-proprjetà.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni hija sorvolata.

L-intimati jeċċepixxu wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 158 ma jikkostitwix teħid forzuz, formali jew *de facto*, tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu

tal-istess proprjetà. Għaldaqstant, fir-rigward ta' jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali, tas-7 ta' Diċembru 2009, li kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu) fejn ingħad hekk:

> *"F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet Nazzareno Galea v. Giuseppe Briffa Rikors Nru. 303/90 deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2001, citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. F'dik is-sentenza, wara osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet profondi u dettaljati in materia (osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li mhux ser jergghu jigu hawn riportati in quanto già riportati in extenso mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata) din il-Qorti kienet waslet ghall-konkluzjoni li jista' allura b'logika jigi arguwit illi l-artikolu 37 jitkellem car u tond fuq cahda tal-proprjetà jew id-dritt fuqha minghajr kumpens xieraq. Ifisser dan li ghandek vjolazzjoni jekk ghandek privazzjoni totali tal-proprjetà jew xi jedd fuqha minghajr l-ebda kumpens jew ahjar minghajr kumpens li ma jkunx xieraq. Din il-konkluzjoni hi wkoll suffragata mill-kumplament tal-artikolu 37 li proprju jipprovdi li dan il-kumpens kellu jigi stabbilit mill-ligi u li l-kwantifikazzjoni tieghu kellha tkun soggetta ghall-iskrutinju ta' Qorti b'kompetenza li tinvesti tali mertu biex tassigura l-gustizzja tal-kumpens. Hi allura l-fehma ta' din il-Qorti illi fil-kaz taht ezami ma jokkorrux l-estremi tal-ewwel paragrafu tal-artikolu 37 in kwantu kif fuq elaborat hawn non si tratta ta' tehid ta' proprjetà jew ta' jedd fuqha taht xi forma jew ohra izda ta' limitazzjoni tal-uzu tal-istess proprjetà. Limitazzjoni li tista' tkun koperta bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni imma li ma jidhirx li tista' tigi inkwadrata fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. L-appell tar-rikorrenti allura, anke jekk biss fuq din il-bazi ma setax jigi akkolt."*

Fis-sentenza aktar riċenti fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Ġenerali et, tal-11 ta' Lulju 2016, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

> *"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."*

Proprju kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Alfred Testa pro et noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-31 ta' Mejju 2019:

> *"A skans ta' ekwivoci din il-Qorti tirribadixxi li mis-subartikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li fil-kaz odjern m'hemm l-ebda tehid ta' proprjetà izda hemm limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz ta' kontroll ta' kera u ta' uzu ghal zmien indefinit, li tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjetà u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu."*

Din il-Qorti tikkondividi mal-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-artikolu 12 tal-Kap. 158 għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ. Il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati u tal-Qorti Ewropea dwar il-mertu tal-kawża tal-lum hija ormai ben assodata.

Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003,

ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea ta' Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi interpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'. Kif ingħad mill-Qorti Ewropea fis-sentenza ta' Lithgrow and Others v United Kingdom, tat-8 ta' Lulju 1986:

"The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

L-istess Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, spjegat illi:

"F'kazijiet bhal dawn il-kumpens xieraq ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-ghan legittimu li mmotiva l-mizura tar-rekwizizzjoni u li l-kumpens jista' jkun anqas mill-kumpens shih li altrimenti jkun dovut skont il-kriterji tas-suq. Il-Qorti Ewropeja fil-kazijiet ta' ***Edwards v. Malta*** *u* ***Ghigo v. Malta*** *ddecidiet li:*

"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population,

States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. ***The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*** *(emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*

Hekk ukoll, kif osservat il-Qorti Ewropea fis-sentenza msemmija ta' Amato Gauci vs Malta:

"[*The Court] reiterating that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*."

Il-Qorti Ewropea, għalkemm irrikonoxxiet li l-istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, sostniet li għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità:

"*56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).*

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and

Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

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

59. Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li '*a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property*.' Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn. Fis-sentenza tagħha datata 18 ta' Frar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta, wara li kkunsidrat illi l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jipprovdi:

- għal kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq u għalhekk ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż li jagħmel qliegħ mill-proprjetà tiegħu;

- għall-awment ta' kera kull 15-il sena biss;

- għall-mod kif jiġi kkalkulat l-awment fil-kera, u ċioè bbażat fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u li ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera;

- għall-fatt li jekk ma hemmx qbil fuq il-kundizzjonijiet tal-kirja, l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

- għal stat ta' inċertezza għar-rigward ta' meta s-sid ikollu d-dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu;

- għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni,

ikkonkludiet li l-istess artikolu 12(2) imur kontra d-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif protett permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Osservat li dan l-artikolu għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979 u li hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sa llum mixħut fuq is-sidien privati. Għalhekk, iddikjarat l-artikolu 12(2) bħala bla effett fir-rigward tal-proprjetà mertu tal-kawża u ddikjarat li l-intimati (inkwilini) ma jistgħux jinvokawh biex jibqgħu jabitaw fil-fond. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €30,000. Id-deċiżjoni ġiet appellata biss mill-Avukat Ġenerali u l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha datata 25 ta' Ottubru 2013 ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan illi varjat l-ammont ta' kumpens illikwidat.

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et, tas-27 ta' Jannar 2017, qalet hekk:

> "*Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa ta' apprezzament u, sakemm il-mizuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq hieles. Dan però ghandu jitqies fid-dawl tal-principju fundamentali tal-proporzjonalità li huwa inerenti fid-*

dispozizzjonijet kollha tal-Konvenzjoni. Huwa dan il-fattur tal-proporzjonalità, jew il-bilanc gust bejn l-interessi tas-socjetà in generali u l-htiega li jigi protett id-dritt fundamentali tal-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu, li tirrendi l-mizura legislattiva konformi mad-dettami tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, b'mod li jekk mizura, ghalkemm legittima fis-sens li ghandha s-sura ta' legislazzjoni, twassal sabiex jigi impost fuq l-individwu piz sproporzjonat u eccessiv, dik il-mizura titqies bhala vjolattiva tal-artikolu konvenzjonali fuq citat u tirrendi gustifikata fil-ligi talba ghall-hlas ta' kumpens xieraq, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, sabiex jaghmel tajjeb ghal-lezjoni konvenzjonali subita, kif ukoll ghat-tehid ta' rimedji ulterjuri intizi sabiex effettivament iwaqqfu dak l-istat ta' vjolazzjoni tal-konvenzjoni."

Jirriżulta mid-deċiżjonijiet ċitati li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea li l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens ossia kera li għandu dritt jirċievi s-sid u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni. Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux bilfors irid ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-intimati. Meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera attwali li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxi taħt l-effetti tal-Att XXIII, wieħed isib li hemm sproporzjon qawwi bejn qagħda u oħra. Dak li huma suppost qed jaqilghuh kull xahar, ir-rikorrenti lanqas qed jaqilghuh kull sena. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors r-rikorrenti kienu ser isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku u illi meta tqis l-

iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' meqjus illi hemm diskrepanza kbira bejn kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qed jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a '*disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XXIII kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

L-emendi għall-Kap. 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti għaliex anke b'dawk l-emendi jirriżulta sproporzjon bejn l-awment fil-kera skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Din il-liġi, għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera mħallsa u dik dovuta, l-għan tagħha li ssir ġustizzja mas-sid ma seħħx. Meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju attwali tal-fond, jirriżulta ċar li hemm sproporzjon fil-kera u li huma r-rikorrenti li qed ibatu l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqhom. Imbaghad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien oħra, kompliet titgharraq.

Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ ta' Aquilina v Malta, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi '*the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position.*'

Huwa minnu li meta saret il-konċessjoni enfitewtika, l-Att XXIII tal-1979 kien diġà daħal fis-seħħ, iżda diffiċli jingħad li omm ir-rikorrenti kkonkludiet il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja minn jeddha. Hija kienet effettivament kostretta tikkonċedi l-fond b'ċens temporanju minħabba li l-fond ma kienx wieħed iddekontrollat u allura kien hemm ir-riskju li jiġi rekwiżizzjonat u

impost l-hekk imsejjaħ *fair rent*, li kif inhuwa magħruf ma kien *fair rent* xejn għaliex ibbażat fuq il-kera li kienet tmur lura għas-sena 1914. Żgur illi ma setgħetx tipprevedu li din il-liġi kienet ser tinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħha u ta' bintha aktar ma bdew jgħaddu s-snin.

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

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi r-rikorrenti garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens pekunjarju għal dik il-vjolazzjoni.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti setgħu potenzjalment dahhlu madwar €71,000 f'kirjiet mill-2001 sal-aħħar tal-2018 imma minflok daħlu biss madwar €5,000.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).”

Il-Qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista’ jonqos b’xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu.

Il-Qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

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

ii. Iż-żmien li damu r-rikorrenti ibatu minn dan in-nuqqas ta’ proporzjonalità;

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa’ passiv għal tul irraġjonevoli ta’ żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b’leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta’ żmien qabel ma inizjaw il-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilini.

(Ara f'dan is-sens id-deċiżjoni riċenti ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et, tal-15 ta' April 2021, li kienet tirrigwarda l-kirjiet protetti permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' tlieta u tletin elf Ewro (€33,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Dan il-kumpens jingħata mhux taħt l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, kif talbu r-rikorrenti, għax dak l-artikolu mhuwiex parti mil-ligi domestika. Il-kumpens jingħata taħt is-setgħa ta' din il-Qorti li tagħti rimedju għall-ksur ta' drittijiet fundamentali. Dan il-kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat, mhux mill-intimati Tanti billi dawn kull ma għamlu kien li nqdew b'jedd li tagħtihom il-ligi.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodu qabel ma saret sid tal-proprjetà in kwistjoni. Madanakollu, kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ riċenti fl-ismijiet Erika Gollcher et L-Avukat tal-Istat et, tas-26 ta' Jannar 2022:

> "*Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioè minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens.*"

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

Finalment u dwar is-sitwazzjoni mill-2018 'l quddiem, għandu jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sid ta' fond milqut bl-artikoli 5, 12, u 12A tal-Kap. 158 jista' llum jirrikorri għall-proċedura ġdida li permezz tagħha jitlob reviżjoni tal-kera u anke l-iżgumbrament tal-inkwilin f'ċertu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Is-sid jista' jitlob ukoll li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova, permezz ta' evidenza inekwivoka, li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx protezzjoni soċjali.

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, tat-23 ta' Novembru 2020, osservat hekk:

> "*Il-Qorti rat illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 gew introdotti diversi dispozizzjonijiet li jaghmulha anqas difficli ghas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom minghand l-inkwilin. B'mod partikolari ghall-argument tal-appellant illi l-appellata Grima m'ghandhiex bzonn il-protezzjoni ta' sistema legali ta' kirjiet protetti, il-Qorti tirrileva illi permezz tal-Artikolu 12B(4) introdott fl-2018, il-Bord li Jirregola l-Kera inghata l-poter illi jordna lil inkwilin sabiex ibattal il-fond fil-kaz illi ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Ghalhekk jidher illi dan l-ilment tal-appellant diga fil-fatt jinsab rimedjat mill-legislatur u m'ghadx hemm il-htiega illi jinghata rimedju straordinarju permezz ta' proceduri konvenzjonali meta huwa ghandu rimedju ordinarju disponsibbli ghalih li jista' jirrivendika permezz ta' proceduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Ghalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta ma ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata hija intempestiva.*"

Din il-Qorti ma tistax tinjora l-eżistenza tar-rimedju li llum huwa mogħti mil-liġi ordinarja. Madanakollu, kif sewwa osservat din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et, tat-30 ta' Ottubru 2019:

"Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li digà sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom.

Fir-rigward tal-applikazzjoni jew le tal-Artikolu 12B minn issa l-quddiem, din l-Qorti m'ghandhiex talba biex jigi dikjarat li l-artikolu 12B kif emendat jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fatt ir-rikorrenti ghamlu riserva ghal tali azzjoni.

L-intimati isostnu li dan hu rimedju ordinarju effettiv iehor li l-legislatur introduca u ghalhekk r-rikorrenti jistghu jaghmlu uzu minnu. Dak li jahsbu ghalih l-emendi godda jaqghu barra mill-parametri tal-proceduri odjerni. L-applikazzjoni ta' dawn l-emendi ghal fatti specie ta' dana l-kaz ghad iridu jigu ezaminati mill-Bord li jirregola l-Kera biex tigi indirizzata il-kwisjtoni jekk il-kriterju godda introdotti mill-legislatur iservux bhala rimedju ordinarju (ara Robert Galea vs John Ganado, App Inf 05/02/2019). Ghalhekk ghall-futur ir-rikorrenti ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilment taghhom (ara Alfred Testa pen et vs Avukat Generali et, Kost 31/05/2019; Benjamin Testa et vs Avukat Generali et, PA Kost 30/05/2019). Kif gie deciz diversi drabi minn dawn il-Qrati l-kwistjoni dwar l-lezjoni tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni mhijiex biss kwistjoni ta' valur lokatizzju imma hemm diversi fatturi ohra li jridu jigu kkunsidrati."

Tal-istess fehma kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, tat-28 ta' Novembru 2019, fejn intqal hekk:

"Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi ntant dahal fis-sehh l-Att XXVII tal-2018 li kien intiz sabiex ikompli jemenda l-Kap 158. Il-Qorti fliet bir-reqqa d-disposizzjonijiet ta' l-Att XXVII tal-2018. L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali. L-Att XXVII tal-2018 ma jsewwix vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat iżda l-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju li jista' jkun illi jindirizza l-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

Dwar l-effett li jibqghalu l-artikolu 12(2), fil-każ ta' Josephine Azzopardi et vs Prim Ministru et, tat-12 ta' Lulju 2019, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk:

".....Qabel l-emendi li gew fis-sehh fis-sena 2018 kif spjegat fil-paragrafu segwenti, biex titwaqqaf din il-vjolazzjoni u jinghata rimedju li jixraq lill-atturi, l-ewwel Qorti ma seghetx ghamlet mod iehor hlief li tiddikjara li l-ligi ordinarja li fuqha jistriehu l-intimati [inkwilini], hija bla effett, liema dikjarazzjoni tnehhi wkoll fl-istess waqt kull aspettativa legittima li jista' jkollhom l-istess intimati ghat-tharis tal-jedd taht l-Artikolu 8 tal-Konvenzjoni.

41. Izda Illum bl-emendi introdotti fil-Kap.158, senjatament l-Artikolu 12B ix-xenarju legali inbidel fis-sens li l-Att XXVII tas-sena 2018, applikabbli mill-10 ta' April 2018, jaghti rimedju lis-sidien li jressqu l-kaz taghhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bis-sahha ta' dawk l-emendi l-funzjonijiet tieghu gew estizi bil-ghan li r-rapport bejn is-sid u l-inkwilin ikun aktar gust. Fil-funzjonijiet tieghu, il-Bord issa ghandu is-setgha li jezamina l-kazijiet li jkollu quddiemu fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tad-sidien u dawk tal-inkwilini, sahansitra ghandu s-setgha, dej0jem fid-dawl tal-imsemmi principju, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja sabiex jaghmilhom aktar xierqa.

42. Din il-Qorti illum ma tistax tinjora l-ezistenza ta' dan ir-rimedju moghti mill-ligi ordinarja, u ghalhekk fid-dawl ta' dawn l-emendi l-aggravju in dizamina jitlef hafna mir-rilevanza tieghu in kwantu fl-ezami tal-proporzjonaliat u wkoll tenut kont ta' dak li jghid l-Artikolu 12B dwar il-mezzi, l-Artikolu 12A, mid-data tal-10 ta' April 2018 kif ukoll mehud b'referenza ghall-Artikolu 12B, ma jistax jibqa' jinghad li fuq bazi generali hu vjolattiv tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Konvenzjoni. Naturalment, mill-aspett kostituzzjonali u konvenzjonali kull kaz ghandu jigi ezaminat fuq il-fatti specie tieghu wara d-decizjoni tal-imsemmi Bord.

43. Ghal dawn ir-ragunijiet, issib li t-tieni aggravju tal-intimat l-Avukat Generali mhuwiex gustifikat; fir-rigward tat-tieni aggravju tal-intimati [inkwilini], din il-Qorti tqis li fiz-zmien qabel ma dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap.158 fl-mori ta' dan l-appell dan l-aggravju tal-intimati Farrugia ma kienx gustifikat, izda illum bl-emendi fuq indikati is-sidien ghandhom rimedju ordinarju ghall-ilmenti taghhom u ghalhekk mhux il-kaz li l-Artikolu 12A jigi dikjarat aktar li huwa minghajr effett."

Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, mhuwiex aktar meħtieġ illi tiġi ddikjarata l-inapplikabilità tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Fid-dawl tal-emendi tal-2018, lanqas ma huwa l-każ li l-Qorti tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li llum il-ġurnata l-Att XXIII tal-1979 jirrendiha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża.

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

1. Tiċħad l-ewwel talba;

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) illeda d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 275, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-

ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

3. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jikkumpensa lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet tagħhom;

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000), kwantu għal tlieta u tletin elf Ewro (€33,000) danni pekunjarji u elfejn Ewro (€2,000) danni non pekunjarji;

5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti is-somma ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000).

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

IMHALLEF

DEP/REG