FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 11 ta' Lulju, 2022

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 29/2021ISB

Tabiba Dottor Anna Busuttil (K.I. 027656M)

Vs

Avukat ta' l-Istat

Marlene armla minn Charles Pisani (K.I. 287782M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tat- **Tabiba Dottor Anna Busuttil**, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

> ***(I)*** ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Marlene armla minn Charles Pisani (K.I. 287782M) ghall-fond 92 gja 28, Triq Felice gja St. Felix Street, Haz-Zabbar, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-*

rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***92 gja 28, Triq Felice gja St. Felix Street, Haz-Zabbar,*** *li hija akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejta ommha, Maria Balzan, li mietet fis-6 ta' Jannar 1981, u li l-wirt taghha gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 609/81 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument A"****.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-****"Dokument B"*** *hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Marlene armla minn Charles Pisani (K.I. 287782M) u l-mejjet zewgha mill-ahhar ta' Marzu 1978 bil-kera miżera ta'* ***Lm25.00c*** *fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejta ommha Mary Balzan, u llum bil-kera ta'* ***€209.64c*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

4. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Marlene armla minn Charles Pisani (K.I. 287782M) qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€209.64*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

6. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

7. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Pisani bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

8. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

9. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

10. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

11. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' **Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)** u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'**Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

12. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108**).*

13. *Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-**Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem**.*

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-*

mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza ***"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

16. *Illi b'sentenza deciza mill-****Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019****, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza* ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

17. *Illi fil-kawza* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti*

18. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimata Marlene armla minn Charles Pisani (K.I. 287782M) mill-fond de quo.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur, fosthom l-affidavit tar-rikorrenti. (fol 7 sa 15).

Rat id-digriet taghha kif diversament preseduta u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għad-9 ta' Marzu 2021 fl-10:15a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-26 ta' Frar 2021 (fol 19) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

2. ***Illi b'referenza lejn l-ewwel talba** u l-allegata leżjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**,** l-esponent jirreleva li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u dan sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli;*

3. *Di piu' l-esponent umilment itenni li ma jista jinstab l-ebda ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea 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 pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

4. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f`ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjeta` fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;*

5. ***Illi b'referenza lejn dak mitlub taħt it-tieni, t-tielet u r-raba' talba**, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali. Illi barra minn hekk, din il-kawża mhijix kawża sabiex ikun hemm rkupru ta' allegat telf u r-rikorrenti ma tistax tippretendi li jekk jingħata xi kumpens dan ser jagħmel tajjeb għall-istess allegat telf, mhux biss għaliex din ma hijix kawża ta' natura ċivili, iżda għaliex l-għan wara l-liġijiet in kwistjoni huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni;*

6. *Iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti għanda tqis sew il-fatti u l-istess kumpens, in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri oħra;*

Rat ir-**risposta** tal-intimata **Marlene Pisani** intavolata fit-3 ta' Marzu 2021 (fol 23) li permezz tagħha eċċeppixxiet:

1. *Illi preliminarjament, għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, huwa l-Istat u mhux l-esponenti li għandhom iwieġbu għal din l-allegazzjoni, u dan peress li l-Liġi li qegħda tiġi attakkata saret mill-Istat u huma kull ma għamlu huwa li osservaw il-Liġi viġenti;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli stante illi l-kirja de quo hija mħarsa bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta, li hija Liġi protetta bl-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni, stante illi kienet ġja eżistenti qabel it-3 ta' Marzu 1962;*

3. *Illi konsegwentement, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħax jiġi invokat fil-kaz tal-kirja de quo stante li l-kirja hija waħda protetta taħt id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta.*

4. *Illi inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja) (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi l-Liġijiet li jirregolaw il-kirja de quo ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta`, iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu ta` proprjeta;*

5. *Illi l-esponenti qegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo b`titolu ta` lokazzjoni kif permess skond il-Liġi u fl-ammont ta` kera kif stabbilita taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk m'humiex qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili inħoloq mekkaniżmu ta` awment fil-kera li permezz tiegħu il-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni.*

6. *Illi fir-rigward tal-ilment tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni.*

7. *Illi konsegwentement, kwalunkwe rimedju li jista' jingħata lir-rikorrenti ma għandux jinkludi l-iżgumbrament tal-esponenti mil-fond de quo u lanqas l-esponenti ma għandha tiġi preġudikata finanzjarjament billi hija ma kissret ebda Liġi iżda sempliċement avallat ruhha minn Ligi li għadha fis-seħħ. L-ilment tar-rikorrenti li hi qegħda ġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta` kera li qed tirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jigi imsewwi bit-tnehhija tal-Liġi jew bl-iżgumbrament tal-esponenti. In oltre, l-esponenti ma għandhiex mezzi sufficjenti sabiex isib akkomodazzjoni alternattiva xierqa, u li ilha tgħix fil-fond mertu tal-kawża għal ammont kbir ta' snin;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tal-3 ta' Ġunju 2021 (fol 27 et seq) u li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond ghaż-żmien bejn l-1 ta' April 1978 u d-19 ta' Jannar 2021, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat li fl-udjenza tal-24 ta' Settembru 2021, l-intimata Marlene Pisani ppreżentat nota (fol 36) b'kopja awtentikata tal-proċeduri intavolati mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera relattivi għall-fond de quo (fol 37 sa fol 88);

Rat ukoll li fl-udjenza tal-24 ta' Settembru, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw illi l-patroċinati tagħhom m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu salv għall-eżami tar-rapport peritali.

Rat ir-**Risposta Ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** intavolata fl-4 t'Ottubru 2021 li permezz tagħha eċċepixxa:

> *Illi wara eċċezzjonijiet imressqa mill-esponenti, daħal fis-seħħ l-Att 24 tal-2021;*
>
> *Illi l-esponent intavola rikors b'talba lil din l-Onorabbli Qorti sabiex iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri, liema talba ġiet milqugħa permezz ta' digriet seduta stante fl-24 ta' Settembru 2021;*
>
> *Illi l-esponent qiegħed umilment jeċepixxi, u dan mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet imressqa fir-risposta ġuramentata tiegħu, s-segwenti:*
>
> *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond 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-sid 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;*
>
> *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża;*
>
> *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri miġjuba fuq bil-permess ta' din l-Onorabbli Qorti.*

Rat ir-rapport tal-Perit nominata mill-Qorti, Marie Louise Galea Caruana, ppreżentat fl-1 ta' Novembru 20201 (fol 94 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li qeghdin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit nominata.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi illi għamlu r-rikorrenti u l-intimat Avukat tal-Istat.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' April 2022 minn fejn jirriżulta illi l-partijiet qabblu li l-kawża setghet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrenti **Anna Busuttil,** spjegat fl-affidavit tagħha, il-provenjenza tat-titolu tagħha fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond 92, ġja 28, Triq Felice ġja St. Felix Street, Ħaż Żabbar li hija akkwistat mill-wirt ta' ommha, Maria Balzan, li mietet fis-6 ta' Jannar 1981.

Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja unika tal-fond 92, ġja 28, Triq Felice ġja St. Felix Street, Ħaż Żabbar.

Illi r-rikorrenti **Anna Busuttil** fl-istess affidavit iddikjarat li l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Marlene Pisani mill-aħħar ta' Marzu 1978, meta ġie mikri lilha minn omm ir-rikorrenti bil-kera ta' ħamsa u għoxrin Liri Maltin (Lm25) fis-sena, liema kera biż-żidiet tul is-snin u llum tammonta għal mitejn u disgħa Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64).

Issotni li l-liġijiet antiki tal-kera qed jiksru d-drittijiet kostituzzjonali tagħha u li kemm ir-rikorrenti u kemm l-antekawża tagħha soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni. Tgħid li ommha ma kellha l-ebda għażla sabiex tipproteġi ħwejjiġha ħlief li tikri dan il-fond.

Issotni li r-rikorrenti ġiet mċaħħda minn ħwejjiġha mingħajr kumpens xieraq u dana stante li l-unika 'kumpens' li ġie offrut lilha kien li titħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'l quddiem, mentri l-prezz tas-suq illum hu ferm ogħla. Tgħid li għalhekk hi qatt ma rċeviet il-kera ġusta. Issostni li tali aġir qed jikkawża sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u dawk tal-inkwilina.

Tgħid li fiċ-ċirkostanzi hija tippretendi li tirċievi kemm danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji għal-lanjanza tagħha. Issostni li għandu jiġi kkunsidrat il-fatt li r-rikorrenti kienet ħallset ferm aktar flus f'taxxa tas-suċċessjoni milli qatt setgħet tirċievi fi ħlasijiet ta' kera (dan hu kkonfermat a fol 11 fejn hu indikat li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni mħallsa fir-rigward tal-fond de quo kienet tammonta għal elf Lira Maltin (Lm1,000)). Issostni li tippretendi li l-eżitu ta' din il-kawża, apparti l-ħlas ta' danni, għandu jkun illi jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilina, biex b'hekk ir-rikorrenti tkun ħadet lura l-pussess tal-fond tagħha.

Ikkunsidrat Uterjorment:

Illi l-**perit tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport ippreżentat fl-1 ta' Novembru 2021 (fol 94), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn elf Euro (€200,000).

Bħala valur lokatizzju tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1978 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi ta' 3.5% tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1978 sa 1982	€450 fis-sena	€2,138 ta' ħames snin[1]
1983 sa 1987	€700 fis-sena	€3,500 ta' ħames snin
1988 sa 1992	€1,000 fis-sena	€5,000 ta' ħames snin
1993 sa 1997	€1,320 fis-sena	€6,600 ta' ħames snin
1998 sa 2002	€2,080 fis-sena	€10,400 ta' ħames snin
2003 sa 2007	€3,200 fis-sena	€16,000 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€3,800 fis-sena	€19,000 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€4,200 fis-sena	€21,000 ta' ħames snin
2018 sa 2020	€5,640 fis-sena	€16,920 ta' tliet snin
2021	€6,000 fis-sena	€250 ta' nofs xhar

Għal total ta' kera komplessiva ta' mitt elf, tmien mija u tmien Ewro (€100,808) mis-sena 1978 sas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti issostni li l-lanjanza tar-rikorrenti u l-antekawża tagħha tirriżulta mill-fatt li huma ma setgħu qatt jikru l-fond de quo bil-kera tas-suq u dan stante li l-fondi li ma kienux dekontrollati u huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu 1914. Tgħid li l-uniku żieda li saret permezz tal-emendi bl-Att X tal-2009 hija żieda skont l-indiċi tal-inflazzjoni kull tliet snin, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

Issostni li l-protezzjoni mogħtija lill-intimata Pisani mhijiex ġusta u tikkreja zbilanċ ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina u għalhekk isostnu li hemm ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll tal-Artikolu sitta (6) tal-Konvenzjoni.

Issostni b'referenza għal ġurisprudenza varja[2] li r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja minħabba li ma tistax iżżid il-valur tal-kera skont il-valur tas-suq.

---

[1] l-ewwel sena minn April 1978

[2] **Amato Gauci vs Malta** no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea fil-15 ta' Settembru 2009, **Lindheim and others vs Norway** nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2021 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** no. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; **Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019, u Rikors Kostituzzjonali

Issostni li hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita` minħabba li r-rikorrenti qed issofri minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita` u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.[3]

Tgħid li l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet u għalhekk il-Kap 69 kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali, kif diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fil-kawża **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża mill-istess Qorti fit-30 ta' Lulju 2015.

Tikkwota każistika estensiva li fiha il-Qorti Ewopeja[4], kif ukoll il-Qrati nostrani[5] waslu għall-konklużjoni li fl-operat tal-liġijiet in kwistjoni ma nżammitx il-propozjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

Issostni li la darba r-rikorrenti qed issofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha, din il-Qorti għandha, b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Georege Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et**[6] tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina sabiex il-pussess tal-fond jerġa` jingħata lir-rikorrenti, kif ukoll tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għal ksur lamentat.

Issotni li t-telf attwali fi ħlas ta' kera a bażi tar-rapport peritali u t-tnaqqis tal-kera riċevuta jammonta għas-somma ta' ħamsa u disgħin elf, sitt mija u ħamsa u tmenin Ewro (€95,685) u mnaqqas l-ammont ta' 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-propjeta kien ser tkun mikrija għall-perjodu kollu, hija ghandha allura tithallas kumpens ta' sebgħa u erbgħin elf, tmien mija u tnejn u erbgħin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€47,842.50), oltre danni morali, liema danni morali skont ġurisprudenza riċenti, fosthom **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020 għandu jkun fl-ammont ta' €500 għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

Issostni li b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti fl-ismijiet **Evelyn Montebello et vs Avukat Ġeneral et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018 m'għandux jiġi milqugħ l-argument tal-Avukat tal-Istat illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi f'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

Nru 22/2019 fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali** et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru 2019.

[3] **Beyeler vs Italy** nru 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) **Land Ltd vs the United Kingdom** (GC), nru. 4403/02 $ 75, ECHR 2007-III) u **Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal** nru. 41696/07 tal-21 ta' Diċembru 2010

[4] **Ghigo vs Malta** deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, **Fleri Soler et vs Malta**, deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, **Franco Buttigieg & others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, **Albert Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018.

[5] **Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019, **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 t'Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

[6] Deċiża fil-21 ta' Novembru 2019

Issostni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anna Galea et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019 l-ispejjeż ta' din il-proċeduri għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.

Issostni b'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella** et deċiża fis-26 ta' Mejju 2021 illi l-kumpens għandu jiġi likwidat għal perjodu kollu mill-1978 sal-preżentata tar-rikors odjern fl-2021.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jtenni li ma hemmx ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi għall-prinċipji bażilari dwar dan d-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta għandhom bħala skop li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wiehed għal għan leġittimu u (iii) li l-miżura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analizi li jaghmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett principji jirreferi għas-sentenzi fil-kawzi, **James and Others vs United Kingdom et** deciza fil-21 ta' Frar 1986 u **Hutten-Czapska vs Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat tal-Istat jsostni li l-Gvern kien ġustifikat li jieħu dawn l-miżuri biex jipproteġi l-inkwilini.

Rigward il-kumpens li qegħda titlob ir-rikorrenti, l-Avukat tal-Istat jsostni illi ma nġiebet l-ebda prova ta' xi telf personali, li din il-Qorti għandha tikkunsidra l-kirjiet diġa` mħallsa u li l-iskop ta' kawża kostituzzjonali tmur lil hinn milli tagħti rimborż ta' telf ipotetiku. Isostni li r-rikorrenti għandha rimedju taħt l-Att XXIV tas-sena 2021 u finalment isostni li għandu jiġi kkunsidrat biss ksur li allegatement sar mis-sena 1987, anke għall-konsiderazzjoni ta' kumpens u dan b'referenza għal Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs l-Avukat Ġenerali et**[7]**.**

Ikkunsidrat Ulterjorment

Minn naħa tagħha l-intimata **Marlene Pisani** ssostni li għal dak li jirrigwarda l-allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huwa unikament l-istat li għandu jwieġeb. Tgħid li l-preżenza tagħha f'dawn il-proċeduri hija neċessarja biss għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju u m'għandu jkun hemm ebda kundanna fil-konfront tagħha.

Tissottometti li din il-Qorti m'għandhiex issib li hemm ksur tal-jeddijiet sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan stante li l-istat għandu jkollu poter jilleġiżla

[7] Deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020

b'mod li jikkontrolla l-użu ta' propjeta mill-privat sabiex jindirizza sitwazzjonijiet soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni u tgħid li f'dan il-każ il-liġijiet li qegħda tilmenta minnhom ir-rikorrenti kienu maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar fejn jgħixu.

B'referenza għad-deċiżżjoni fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs l-Onorevoli Prim Ministru et.**[8] issostni li din il-Qorti għandha f'każijiet ta' din ix-xorta tara jekk l-azzjoni tal-istat titfax fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv u għalhekk għandha teżamina diversi interessi, fosthom dawk tal-inkwilini.

Tissottometti b'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Jesmond Portelli et vs Avukat Ġenerali**[9] li kwalunkwe rimedju li jingħata lir-rikorrenti m'għandux jinkudi l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond de quo u lanqas m'għandha tiġi ppreġudikata finanzjarment.

Tagħmel aċċenn għall-fatt li fil-mori ta' dawn il-proċeduri, inbdew proċeduri oħra mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimata Marlene Pisani (Ref: 163/21 CG) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn fil-fehma tal-istess intimata hemm probabilita kbira li r-rikorrenti ser tkun qed tingħata r-rimedju mitlub u ċioe li l-ammont tal-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

Ikkunsidrat ulterjorment:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu hlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi 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-proprjeta skond l-interess generali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjeta b'mod paċifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett

[8] Deċiża fil-11 ta' Mejju 2017

[9] Deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, kif ukoll Josephine Azzopardi pro et noe vs l-Onorevoli Prim Ministru et deċiża fis-27 ta' Ġunju 2017.

għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[10]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*
> *(iii) bilanc gust. "*

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1"*.[11]

> *L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.*
>
> *Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[12]*
>
> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.[13]*

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

---

[10] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014
[11] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[12] deciza 11/05/2017

[13] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[14]

F'dan l-każ ir-rikorrenti mhux qed tikkontesta il-legalita tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta jistgħu jiehdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-setgha li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess pubbliku, u ma huwiex kkontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[15]

Fuq dan il-punt, ġie deċiż illi:[16]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **Amato Gauci vs Malta** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **Saliba et vs Malta** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **Zammit & Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **Buttigieg and others vs Malta** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

---

[14] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

[15] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[16] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*
>
> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[17] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[18] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[19].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fis-sena 1978, meta l-intimata bdiet tikri mingħand l-antekawża tar-rikorrenti versu l-ħlas ta' ħamsa u għoxrin Lira Maltin (Lm25) fis-sena. Meta ir-rikorrenti kienu krew l-fond de quo, għalkemm probabilment kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm ir-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għazla kienet realta` f'pajjizna li baqgħet tippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-

---

[17] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

[18] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016

[19] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tinnota li riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn. Waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh. Illi għalkemm dawn l-proċeduri kostituzzjonali nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-att, din il-Qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra r-rimedju li se jingħata, speċjalment in vista tal-fatt li fil-mori tal-proċeduri, r-rikorrenti ottjeniet deċiżżjoni f'dan ir-rigward mill-Bord li Jirregola l-Kera.

B'dana kollu kif gja ritenut mill-Qrati taghna, "*l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tiġi eżaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, iżda trid tiġi determinata f'kull każ skont ir-riżultanzi fattwali tiegħu*".[20]

Issa, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Anna Busuttil li preżentement l-intimata qiegħda tħallas mitejn u disa' Ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) kera fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimata Pisani hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stimat li l-valur lokatizzju annwali tal-fond fis-sena 2021 kien ta' sitt elef Ewro (€6,000). Issa a bażi tal-emendi l-ġodda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fond jiġi jammonta għal erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. F'dan il-każ il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tiegħu[21] ffissa l-valur lokatizju fl-ammont ta' ħamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena u dan ibbazat fuq ir-rata ta' 2% tal-valur tal-proprjeta'.

Il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm*

[20] 223/2019MC **<u>Zammit vs Avukat tal-Istat et</u>** (deciza 15/04/2021)

[21] Rik 163/2021 CG **<u>Tabiba Dottor Anna Busttil vs Marlene Pisani</u>** deċiża fis-26 t'April 2022

> *ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[22]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, illi hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu hija qed tissubixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha u tibqgħu kostretta li tirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qiegħda isofri deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħha, stante li ma tistax tieħu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellha iġorr r-rikorrenti ghal tant snin kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanċiti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħha bla ma ngħatat kumpens xieraq.

Għaldaqstant l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa minn din il-Qorti.

Ir-rimedji mitluba

Fl-ewwel talba tagħha, ir-rikorrenti talbet li tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi. Fl-affidavit tagħha, r-rikorrenti tiċċara l-pretensjoni tagħha f'dan ir-rigward fejn talbet:

i) L-iżgumbrament tal-intimata Pisani mill-propjeta` de quo sabiex il-ksur tad-drittijiet jiġi mwaqqaf darba għal dejjem
ii) Danni pekunjarji li jirriflettu kumpens ġust skont is-suq għall-propjeta li ġiet meħudha lilha
iii) Danni non-pekunjarji

Għal dak li jirrigwarda l-**ewwel rimedju** mitlub mir-rikorrenti, u ċioe l-iżgumbrament, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[23], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f'dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-*

[22] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015
[23] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.

F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.

Din il-Qorti ser timxi fuq dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xjolta jew jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

Minkejja dan u stante l-fatt li l-Qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi għalhekk l-intimata Pisani ma tistax aktar tistrieh fuq il-protezzjoni li kienet tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tibqa` tokkupa l-fond *de quo*.

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[24]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**[25]:

Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:

Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.

Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens

[24] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016

[25], deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.

Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.

Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[26], cioe`:

Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*

"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."

Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi

"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not

[26] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:

*"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi ohra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jillegittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dik li setgħu jipperċepixxu fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passivi bla ma jieħdu azzjoni. Ir-rikorrenti Anna Busuttil fl-affidavit tagħha tgħid li wirtet il-propjeta de quo fl-1981 u għalhekk damet mill-1981 u ċioe erbgħin sena (40) sena sabiex intavolat il-proċeduri;
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, ossia meta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ġiet integrata fil-Liġi Maltija.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[27], fejn intqal hekk:

[27] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

*Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

'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'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30%

rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"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)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l-valur lokatizzju li ngħata mill-perit tekniku f'dawn l-proċeduri, kien perċentaġġ ta' tlieta punt ħamsa fil-mija (3.5%) tal-valur tal-fond minnhha moghti (li jigi osservat illi huwa anqas mill-valur moghti mill-Periti Teknici fil-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera). Illi għalhekk l-valur lokatizzju tal-fond fil-perjodu 1987 sas-sena 2021 meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1987 : seba' mitt Ewro (€700)
- 1988 – 1992 : ħamest elef Ewro (€5,000)
- 1993 – 1997 : sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600)
- 1998 – 2002 : għaxart elef u erba' mitt Ewro (€10,400)
- 2003 – 2007 : sittax -il elf Ewro (€16,000)
- 2008 – 2012 : dsatax -il elf Ewro (€19,000)
- 2013 – 2017 : wieħed u għoxrin elf Ewro (€21,000)

- 2018 – 2020 : sittax -il elf, disa' mija u għoxrin Ewro (€16,920)
- 2021 (nofs Jannar) : mitejn u ħamsin Ewro (€250)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, ir-rikorrenti kellha tirċievi kera globali fis-somma ta' ħamsa u disgħin elf, tmien mija u sebgħin Ewro (€95,870).

Effettivament ir-rikorrenti rċeviet is-somma ta' erbat` elef, erba' mija u wieħed u sittin Ewro (€4,461)[28], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollhu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **disgħa u erbgħin elf, mitejn u sitta u għoxrin elf Ewro (€49,226)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **ħamest elef Ewro (€5,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€95,870 - €28,761 (30% għall-interess ġenerali) =	€67,109
€67,109 - €13,422 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) =	€53,687
€53,687 - €4,461 (kera perċepita kif fuq maħdum) =	<u>€49,226</u>

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 li tawdritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Marlene Pisani qua inkwilina jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimata Marlene Pisani ma tistax tibqa` tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond 92, ġja 28, Triq Felice, ġja St Felix Street, Ħaż Żabbar, fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. **Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.

[28] Il-Qorti qed tistrieħ fuq t-total maħdum mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha (fol 121) u mnaqqsa l-kera ta' 9 snin bejn l-1978 u l-1986 bir-rata ta' Lm25 fis-sena

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **disgħa u erbgħin elf, mitejn u sitta u għoxrin elf Ewro (€49,226)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħames t'elef Euro (€5,000)**.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **erbgħa u ħamsin elf, mitejn u sitta u għoxrin elf Ewro (€54,226)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat, salv ghal terz tal-ispejjes u drittijiet relatati mad-drittijiet mhallsin lil Perit Tekniku li ghandhom jigu sopportati mill-istess rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur