PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **672/2021**

MARIA FORMOSA (KI 195051M)

vs

AVUKAT TAL-ISTAT U
MARGARETHA J ZAMMIT (KI 2022A)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 23 ta' Settembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar id-dsatax (19) t'Ottubru 2021, l-attriċi **Maria Formosa** ppremettiet:

    a. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond dekontrollat 336, St John's Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara;

    b. Illi r-rikorrenti akkwistat nofs indiviż tal-fond *de quo* mill-eredita' tal-mejjet missierha kif ukoll in-nofs indiviż l-ieħor mill-eredita' tal-mejta ommha, ossia Salvatore Calleja u Catherine Calleja nee Micallef;

    c. Illi missier ir-rikorrenti ossia Salvatore Calleja miet fl-10 ta' Lulju 1990 u l-wirt tiegħu ddevolva skont testment tal-11 ta' Awissu 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (**Dok A**) fejn ir-rikorrenti tħalliet bi prelegat sehem indiviż tal-fond in kwistjoni;

    d. Illi l-wirt tal-mejjet Salvatore Calleja ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 2315/90 (**Dok B**);

    e. Illi omm ir-rikorrenti ossia Catherine Calleja nee Micallef mietet fil-11 t'April 2005 u l-wirt tagħha ddevolva skont l-aħħar testment tagħha ossia testment tat-13 t'April 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (**Dok C**), fejn ir-rikorrenti tħalliet bi prelegat ta' sehem indiviż l-ieħor tal-fond in kwistjoni;

    f. Illi l-wirt tal-mejta Catherine Calleja ġie debitament dikjarat lill-Kummissjarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni *causa mortis* tal-15 ta' Marzu fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi (**Dok D**);

    g. Illi permezz ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni tal-21 ta' Marzu 2017 fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace, ir-rikorrenti aċċettat u ħadet fil-pussess tal-prelegat il-fond in kwistjoni (**Dok E**);

h. Illi l-imsemmi fond ġie dekontrollat skont iċ-ċertifikat anness mar-rikors promotur u mmarkat **Dok F** u ilu mikri lir-raġel tal-intimata Zammit minn dak iż-żmien 'l hawn, versu l-kera ta' LM57.00 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u llum bil-kera ta' €529.60 fis-sena, kif jirriżulta mill-irċevuta mmarkata bħala **Dok G**;

i. Illi minħabba li l-fond ġie dekontrollat u minħabba d-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimata Zammit u d-defunt raġel tagħha kellhom id-dritt ta' rilokazzjoni fil-fond u ma setax jiġi żgumbrat mill-istess fond oltre li kellhom iħallsu kera sa massimu tad-doppju darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-istess Att;

j. Illi d-drittijiet patrimonjali tal-attur jew l-antekawża minnhom tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Zammit;

k. Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġjaladarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimata Zammit kellha tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju;

l. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat ġie mogħti d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond basta li jkun ċittadin Malti u li juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u awment fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

m. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġiet spossessata mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha, wara li skada t-terminu lokatiju u għalhekk ġiet assoġġettata għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979;

n. Illi konsegwentement bl-Att XXIII tal-1979, minkejja li l-fond 336, St Johns Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara kien fond dekontrollat kif jirriżulta mid-dokument tal-Valuation Office, u għalhekk ma setax jiġi rekwiżizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, l-intimata Zammit u d-defunt raġel tagħha ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax huwa ċittadin Malti, li juża l-fond bħala residenza ordinarja tiegħu u li kien lest biex iħallas awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida;

o. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979, u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni, pero qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju;

p. Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond meta saret il-kirja u kull ħmistax-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi;

q. Illi hija għalhekk ġiet privata mill-proprjeta' tagħha, stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika għandhom ikunu suffiċjentament aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide *Broniowski vs Poland*, no. 31433/96, 147, ECHR 2004-V u *Saliba vs Malta*, no 4251/02,31, 8 November 2005 u *Amato Gauci vs Malta*, Applikazzjoni Nru 47054/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009;

r. Illi fiċ-ċirkostanzi meta r-rikorrenti kienet ftiehmet fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, hija qatt ma kellha tippretendi illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalha d-

dritt tagħha ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilina mhux taħt kundizzjonijiet ġusti billi jimponilha li tirċievi kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kkreatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita';

s. Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara wkoll f'dan il-każ – vide *Sporrong and Lonroth vs Sweden* (1982), 69-74 u *Brumarescu vs Romania* (GC) no 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u *Spadea and Scalabrino vs Italy*, deċiża fit-28 ta' Settembru 1995, 33, Series A no 315 – B u *Immobiliare Saffi vs Italy* (GC) no 22774, 54, ECHR 1999-V u *Broniowski* – 151;

t. Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnha sofferta;

u. Illi għalhekk ir-rikorrenti hija entitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħha minn meta hija ma setgħetx tieħu lura l-proprjeta' tagħha minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 – vide *Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et,* Kost 29/04/2016; *Kingsley vs The United Kingdom* (GC) no 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; *Runkee and White vs The United Kingdom* nos 42949/98 u 53135/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju 2007; *Akkus vs Turkey* deċiża fid-9 ta' Lulju 1997, Reports 1997-IV,35, *Romanchenko vs Ukraine* – No 5596/03, 22 ta' Novembru 2005, 30, unpublished; *Prodan vs Moldova* – No 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); *Ghigo vs Malta* – No 31122/05, 20 deċiża 17 ta' Lulju 2008;

v. Illi barra minn hekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-kawża *Rose Borg vs Avukat Ġenerali et* deċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016, u *Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et* deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2018 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan iżda f'każ fejn kienet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja, is-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 50 sena. Isegwi għalhekk illi l-attriċi ma tistax tiġi kkunsidrata illi rrinunzjat inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħha, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien;

w. Illi r-rikorrenti tħoss illi fir-rigward tagħha u l-antekawża tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens mill-Avukat tal-Istat a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide *Cassar vs Malta* no 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018, u *Franco Buttigieg & Others vs Malta* deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea), stante illi hija ġiet ipprivata mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979;

x. Illi r-rikorrenti tippretendi illi hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li hija sofriet tul iż-żmien sal-preżentata tar-rikors odjern, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea;

y. Illi hija għandha tirċievi d-danni kollha sofferti miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru

161/2019/1 fl-ismijiet *Sammut Carmel sive Charles vs Dimech vs Dimech Maria Stella et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Margareth Zammit għall-fond 336, St Joseph Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tagħha u dan bi vjolazzjoni tad-drittijeit fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni, wkoll ai termini tal-Liġi;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkoll ai termini tal-liġi;

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mill-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż kollha;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, sebgħa (7) ta' Diċembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata sbatax (17) ta' Novembru 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi qed jiġu vjolati d-drittijiet għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

   b. Illi l-Avukat tal-Istat jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti:

   c. Illi jingħad li mhux minnu li l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalih li jieħu lura l-post f'idejh minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;

   d. Illi in linea preliminari, safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa'

minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi Liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwista ta' proprjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

e. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu u f'każ li r-rikorrenti qed tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi l-improponibilita' tal-invokar tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dana l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta' bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni permezz ta' akkwist b'titolu ta' xiri assolut. Pero' ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan perss li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-Liġi li qed tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Isegwi għalhekk li l-ilment ta-rrikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

f. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Avukat tal-Istat jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhrilu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi hija giurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

g. Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ ***Connie Zammit et vs Malta*** (Applikazzjoni Nru 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 fields 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 judgemnet 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 judgement of 19 December 1989, Series A no 169) the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement."

Fil-fehma tal-Avukat tal-Istat, miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-kirja mogħti lilhom. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

Għalhekk meta wieħed iqis li l-nitroduzzjoni ta' dan l-Artikolu sar bi skop li l-Gvern jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-Avukat tal-Istat ma jarax li l-Artikolu 5 għandu jitqies li jmur kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħares bil-Konvenzjoni Ewropea;

h. Illi stabbilit li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali bil-konsegwenza li ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea, li l-Liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq il-kirja l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-Liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur l-intimat għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;

Illi anke jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li hija qiegħda ġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-Artikolu 5 jew bl-iżgumbrament tal-intimata. Dan qed jingħad stante li huwa kontradittorju li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' ta' miżura msemmija fl-Artikolu 5 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

i. Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment tal-isproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39(4)(A), il-valur tal-kera beda jogħla kull tliet snin skont l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Fil-każ tar-rikorrenti kera fl-ammont ta' €7,652.50 fis-sena mhijiex kera daqstant sproporzjonata u dan stante li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid minħabba ndħil fit-tgawdija ta' ġidu, jista' jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

j. Illi meta wieħed jiġi biex ikejjel il-proporzjonalita' wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-Kera taħt l-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

k. Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2019 billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrenti għandha l-possibilta' li titlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjeta' kif ukoll il-possibilta' li jieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tiegħu;

l. Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea u kwindi kull talba għal kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;

m. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. Għaldaqstant, l-Avukat tal-istat talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha;

7. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata l-sebgħa (7) ta' Diċembru 2021, l-intimata **Margaretha J Zammit** eċċepiet illi:

a. Preliminarjament, l-azzjoni kif postulata mir-rikorrenti hija nulla, 'l għaliex jidher li l-kirja *de quo* hija protetta bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 u mhux tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

b. Sussidjarjament, mingħajr preġudizzju u qabel kollox, ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li hija ġiet imkasbra fil-jedd ta' ġidha, u għalhekk din teħtieġ li qabel xejn tipprova t-titolu tagħha skont il-liġi;

c. Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimata Zammit mhix u qatt ma tista tkun responsabbli għal kwalunkwe nuqqas li din il-Qorti tista' ssib fil-leġislamenti li saru tul iż-żmien bil-ħidma u bl-introduzzjoni tal-liġijiet antiki tal-kera, u allura, kwalunkwe rimedji mogħtija ma għandhomx ikunu tali li jmorru kontra l-intimata Zammit;

d. Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe deċiżjoni li jogħġobha tagħti din il-Qorti, jeħtieġ dejjem tassigura illi jittieħed kont tan-nuqqas ta' responsabbilita' tar-rikorrenti għal-lanjanzi mressqa minnha, jekk kif ukoll billi jinżamm illi l-proporzjon neċessarju illi jieħu qies tal-mezzi limitati tal-intimata Zammit, u tal-leżjoni illi tali deċiżjoni tista' ġġib fil-konfront tagħha;

e. Fir-raba' lok, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, tenut kont li r-rikorrenti qiegħda tinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li r-rikorrenti mkien u qatt ma sofriet it-teħid forzuż tal-proprjeta'. Se mai din il-proprjeta' ġiet biss ikkontrollata u mhux meħuda bil-forza. Illi allura r-rikorrenti qatt ma tista tinvoka dan l-artikolu biex fuqu ssejjes it-talbiet tagħha. Altrimenti r-rikorrenti (u/jew l-awturi tagħha), anke bil-ħidma tal-liġijiet antiki tal-kera ma ġietx imneżża minn kull dritt li din għandha fuq il-proprjeta' *de quo*. Tabilħaqq u f'każ li l-istess rikorrenti tipprova kif imiss it-titolu tagħha, l-istess titolu sejjer jibqa' bla mittiefes. Illi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhux milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

f. Fil-ħames lok, u sussidjarjament, kwalunkwe rimedju li tavolta jingħata minn din il-Qorti taħt is-setgħat li hija mogħnija bihom, bis-saħħa tal-Artiikolu 46 tal-Kostituzzjoni, għandu jkun meqjus b'tali mod li dan għandu jiżgura li jkun hemm bilanċ bejn il-jeddijiet pretiżi mis-sid u l-jeddijiet (u anke ċ-ċirkostanzi) tal-inwkilin – bħall-intimata Zammit. Tali inkwilini m'għandhom qatt jaħtu u/jew iwieġbu għan-nuqqasijiet leġislattivi. Huwa minnu li din il-Qorti hija mogħnija b'setgħat infiniti li fora oħrajn m'għandhomx, iżda ma jfissirx li s-sejbien tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali inflitta mill-Istat għandha twassal għar-rimedju li l-effetti tiegħu jispiċċa jbatihom l-inkwilin. Fi kwalunkwe każ u dejjem jekk din il-Qorti ssib li kien hemm il-ksur ilmentat mir-rikorrenti, il-ħtija ta' dak il-ksur għandha dejjem tinġarr mill-Istat 'l għaliex huwa l-Istat biss li huwa mogħni b'setgħat li jilleġisla;

g. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

8. Waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti taħtar Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond fis-suq mis-sena 1987 sal-preżentata tar-rikors f'intervalli ta' ħames snin. Madanakollu, l-Avukat tal-Istat irrileva illi sehem indiviż mill-fond mertu tal-kawża intiret fis-sena 2000, u għaldaqstant dan ser jinpinġi fuq l-ispejjeż peritali. L-Avukat tal-Istat irrileva wkoll illi kemm fis-sena 2018 u fis-sena

2021 saru bidliet fil-liġijiet tal-kera, u għalhekk il-perizja m'għandhiex tintalab sad-data tar-rikors promotur. L-intimata Zammit aderixxiet ma' dak rilevat mill-Avukat tal-Istat. Din il-Qorti laqgħet it-talba kif magħmula mir-rikorrenti, u nnominat lill-AIC Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku, a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti;

9. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbatax (14) ta' Frar 2022, u ġie debitament maħluf mill-Perit Tekniku *seduta stante* fil-ħmistax (15) ta' Marzu 2022.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors **Maria Formosa** datat dsatax (19) t'Ottubru 2021 u d-dokumenti annessi miegħu, u cioe: (a) l-affidavit tar-rikorrenti stess immarkat bħala **Dok MF1** a fol 6 *et seq* tal-proċess; (b) testment ta' Salvatore Calleja datat ħdax (11) t'Awwissu 1980 pubblikat fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (vide **Dok A** a fol 10 *et seq* tal-proċess); (c) denunzja ta' Salvatore Calleja bin-numru 2315/90 datata tlieta (3) t'Awwissu 1990 (vide **Dok B** a fol 24 *et seq* tal-proċess); (d) testment ta' Catherine Calleja nee Micallef datat tlettax (13) t'April 2000 u pubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (vide **Dok C** a fol 37 *et seq* tal-proċess); (e) dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Catherine Calleja datata ħmistax (15) ta' Marzu 2006 pubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi (vide **Dok D** a fol 40 *et seq* tal-proċess); (f) kuntratt t'immissjoni fil-pussess datat wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2017 pubblikat fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace (vide **Dok E** a fol 65 *et seq* tal-proċess); (g) ċertifikat ta' dekontroll tal-proprjeta' in kwestjoni (vide **Dok F** a fol 71-72 tal-proċess); (h) kopja tal-irċevuti tal-ħlas tal-kera (vide **Dok G** a fol 73-74 tal-proċess); u (i) estratt mir-Reġistru Elettorali (vide **Dok H** a fol 75 tal-proċess);

11. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenut **Avukat tal-Istat** datata sbatax (17) ta' Novembru 2021;

12. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenuta **Margaretha J Zammit** datata sebgħa (7) ta' Diċembru 2021;

13. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Dr Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwestjoni fis-suq mill-1987 sal-preżentata tar-rikors promotur, f'intervalli ta' ħames (5) snin;

14. Rat illi r-rikorrenti, waqt is-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2022, iddikjarat illi, salv dak illi seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, ir-rikorrenti ma kellhiex aktar provi xi tressaq;

15. Rat l-affidavit ta' **David Zammit** preżentat mill-konvenuta Margaretha J Zammit permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar is-sebgħa (7) ta' Marzu 2022 (a fol 95 tal-proċess);

16. Rat l-affidavit tal-konvenuta **Margaretha J Zammit** preżentat permezz ta' nota fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-ħmistax (15) ta' Marzu 2022 (a fol 98 tal-proċess);

17. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku AIC Dr Konrad Xuereb** a fol 102 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbatax (14) ta' Frar 2022 u debitament maħluf minnu stess *seduta stante* nhar il-ħmistax (15) ta' Marzu 2022;

18. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Marzu 2022, l-Avukat tal-Istat u l-intimata Margaretha J Zammit iddikjaraw illi ma kellhomx provi x'iressqu salv l-eskussjoni tal-Perit Tekniku jekk ikun il-każ;

19. Rat illi, waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Mejju 2022, il-partijiet kollha ddikjaraw illi ma kellhomx provi oħra xi jressqu, u li ma kienx hemm il-ħtieġa illi jeskutu lill-Perit Tekniku;

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti **Maria Formosa** datata dsatax (19) ta' Mejju 2022, a fol 133 *et seq* tal-proċess;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-**Avukat tal-Istat** datata l-ewwel (1) ta' Ġunju 2022, a fol 141 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijet finali tal-konvenuta **Margaretha J Zammit** datata ħmistax (15) ta' Lulju 2022, a fol 154 *et seq* tal-proċess;

23. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-intimata Zammit fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tagħha</u>

25. Fl-ewwel (1) paragrafu tar-risposta tagħha, l-intimata Zammit teċċepixxi illi l-azzjoni kif postulata mir-rikorrenti hija nulla, stante illi jidher illi l-kirja *de quo* hija protetta bit-tħaddim tal-Kap 69 u mhux tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

26. Din il-Qorti tinnota illi, fil-mori tal-proċeduri, il-konvenuta Zammit ma tindirizza fl-ebda punt din l-eċċezzjoni, saħansitra lanqas fin-nota t'osservazzjonijiet finali tagħha. Dan jagħti lil din il-Qorti x'tifhem illi l-konvenuta Zammit kienet sodisfatta bil-provi miġjuba mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, u ma kinitx qed tinsisti fuq din l-eċċezzjoni in partikolari. Madanakollu, sabiex tassigura ruħha illi din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata, din il-Qorti sejra xorta waħda tgħaddi sabiex tindirizza din l-eċċezzjoni;

27. L-Artikolu 5 tal-Kap 158, u cioe preċiżament l-istess artikolu illi mill-effetti tiegħu qiegħda tilmenta r-rikorrenti, jistabbilixxi ċar u tond illi: "*5.(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3.*" L-Artikolu 2 tal-Kap 158

jiddefinixxi *“Ordinanzi dwar il-Kera”* bħala l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini, u cioe l-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar, u cioe l-Kap 116 tal-Liġijiet ta’ Malta;

28. Ir-rikorrenti ġabet prova ċara illi l-fond in kwestjoni huwa fond **dekontrollat**, kif jirriżulta miċ-ċertifikat anness mar-rikors promotur bħala **Dok F** a fol 71 u 72 tal-proċess. Konsegwentement, għalhekk, fit-termini tal-Artikolu 5 tal-Kap 158, huwa l-Kapitolu 158 illi għandu japplika għall-każ odjern, u mhux il-Kap 69. Saħansitra anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, il-kirja ġiet fi tmiemha fil-perjodu illi l-konvenuta ilha tirrisjedi fil-fond *de quo*, u cioe l-kirja oriġinali ġiet imġedda *ex lege* fit-termini tal-Artikolu 5(2) tal-Kap 158, l-istess Artikolu 5(2) jgħid illi, *“id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini* [cioe, il-Kap 69] *għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispożizzjonijiet ta’ dan l-artikolu.”* Huwa ċar illi f’każ ta’ fond dekontrollat illi huwa mikri, il-liġi prevalenti hija għalhekk il-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u mhux il-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

29. Konsegwentement, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenuta Zammit fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha għandha tiġi **michuda**.

B. Eċċezzjoni sollevata mill-konvenuta Zammit fit-tieni (2) paragrafu tar-risposta tagħha

30. Fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha, il-konvenuta Zammit teċċepixxi illi r-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond *de quo* skont il-liġi;

31. Din il-Qorti tirrileva illi, hekk kif ġie ritenut diversi drabi kemm minn din il-Qorti stess, kemm minn din il-Qorti kif diversement presjeduta, kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, dawn m’humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi

hija kellha l-possibilta' illi teżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[1]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

32. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[2], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[3], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

33. Issa fil-każ odjern, jirriżulta mill-provi prodotti mir-rikorrenti illi:

---

[1] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[2] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[3] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

a. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti **Maria Formosa** tixhed bil-ġurament, *"Illi jien akkwistajt nofs indiviż tal-fond de quo mill-eredita' tal-mejjet missieri kif ukoll n-nofs indiviż l-ieħor mill-eredita' tal-mejta ommi, ossia Salvatore Calleja u Catherine Calleja nee Micallef"*[4];

b. Salvatore Calleja kellu nofs indiviż (1/2) ta' *"ħames flats żgħar ħafna, ilkoll 2-bedroomed, mikrijin LM90 fis-sena il-wieħed, li jġibu n-numru 1,2,3,4, u 6 fi "St John Flats", Naxxar Road, Balzan"*, stante illi tali appartamenti kienu jappartjenu lill-komunjoni tal-akkwisti viġenti ma' martu, kif jirriżulta mid-denunzja bin-numru 2315/90, annessa mar-rikors promotur bħala **Dok B** a fol 24 *et seq* tal-proċess. Fit-termini tat-testment tal-ħdax (11) t'Awwissu 1980 pubblikat fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza[5], Salvatore Calleja kien ħalla lil bintu Maria mart Antonio Formosa *"l'utili dominju perpetwu tal-appartament numru (1) wieħed fl'imsemmi korp ta' appartamenti "Saint John's Flats", Naxxar Road, Ħal Balzan, bil-partijiet komuni mal-appartamenti l'oħra fl-istess korp ta' appartamenti"*, b'dana illi għalhekk ġie sodisfaċentement pruvat illi r-rikorrenti akkwistat **nofs indiviż** tal-proprjeta' in kwestjoni mal-mewt ta' missierha Salvatore Calleja;

c. Catherine Calleja kellha r-rimanenti *"Nofs (1/2) indiviż tal-flat internament markat bin-numru wieħed (1), u li qiegħed fl-ewwel sular, formanti parti minn blokk ta' sitt (6) flats, li huwa sovrapost għal beni ieħor, f'Malta, Ħal Balzan, fi Triq in-Naxxar, numru tlett mija u sitta u tletin (336), u jġib l-isem "Saint John Flats", bħala liberu u frank u bid-drittijiet u ġustijiet tiegħu kollha, u kif mikri lill-terzi persuni"*[6]. Fit-termini tat-testment pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone nhar it-tlettax (13) t'April 2004[7], Catherine Calleja ħalliet b'titolu ta' prelegat lil *"bintha Maria l-flat bin-numru wieħed St John Flats Naxxar Road Balzan"*, b'dana illi għalhekk ġie sodisfaċentement pruvat illi r-rikorrenti akkwistat ir-rimanenti **nofs indiviż** tal-proprjeta' in

[4] Vide **Dok MF1** anness mar-rikors promotur, a fol 9 *et seq* tal-proċess
[5] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 10 *et seq* tal-proċess
[6] Vide dikjarazzjoni causa mortis annessa mar-rikors promotur bħala **Dok D** a fol 40 *et seq* tal-proċess
[7] Vide **Dok C** anness mar-rikors promotur, a fol 37 *et seq* tal-proċess

kwestjoni mal-mewt t'ommha Catherine Calleja. Għal kull buon fini din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti esebiet ukoll l-att t'immissjoni fil-pussess datat wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2017 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace[8], illi permezz tiegħu r-rikorrenti ġiet immessa fil-pussess tal-*"appartament internament markat bin-numru wieħed (1), formanti parti mill-blokk "St John Flats", fi Triq in-Naxxar, Balzan"*;

d. Finalment, jirriżulta saħansitra anke mill-irċevuti tal-kirja u l-kopja ta' ċekk esebiti mar-rikors promotur bħala **Dok G** a fol 73-74 tal-proċess illi l-intimata Zammit kienet tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala l-proprjetarja tal-fond in kwestjoni, u cioe l-persuna illi kienet entitolata tirċievi l-kera;

34. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwestjoni ġie sodisfaċentement pruvat mir-rikorrenti sal-grad tal-prova rikjest mil-liġi fi proċeduri ta' din ix-xorta, u għalhekk **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni sollevata mill-konvenuta Zammit fit-tieni paragrafu tar-risposta tagħha għar-rikors kostituzzjonali.

C. <u>L-Applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

35. Ir-rikorrenti qiegħda titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi *"fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti"*, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm*

[8] Vide **Dok E** a fol 65 *et seq* tal-proċess

disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -

(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

[...]

36. Fl-ewwel lok, din il-Qorti sejra tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tiegħu, u cioe illi l-Artikolu 37 huwa improponibbli fil-każ odjern, stante illi dana l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta'. L-istess teċċepixxi wkoll l-intimata Zammit fil-ħames (5) paragrafu tar-risposta tagħha;

37. Ġie ritenut dwar eċċezzjoni simili fis-sentenza fl-ismijiet ***Flavia Borg Bonaci et vs Avukat Ġenerali***[9], illi wkoll kienet tirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158:

Fid-dawl tal-ġurisprudenza suesposta għalkemm lir-rikorrent ma tneħħilux kull dritt tiegħu bħala sid fuq il-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri, bħalma jiġri f'każ ta' esproprjazzjoni vera u proprja, lanqas huwa aċċettabbli l-argument li l-liġi tal-1979 kif sussegwentement emendata hija klassifikabbli bħala

[9] Rik Nru 62/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 13 ta' Jannar 2021, Onor Imħ Miriam Hayman (in ġudikat)

sempliċi kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjeta', għax tali liġi qegħda ċċaħħad b'mod sinifikanti lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ huma mill-proprjeta' tagħhom.

F'dan il-kuntest il-Qorti tagħmel referenza għall-każ ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali fejn intqal hekk –*

> *"37. Din il-Qorti tibda bl-osservazzjoni li l-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat (art. 37 tal-Kostituzzjoni) jiddisponi li:-*
>
> *"...ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub, b'mod obligatorju ... ..."*
>
> *38. Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid, li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjeta' "ta' kull xorta" mobbli u immobbli.*
>
> *39. Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni formali jew de factor, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess f'proprjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt illi hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta' huwa eżenti mill-*

applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li meta dan il-kontroll ta' użu, bħal fil-każ in diżamina, ikun tali li jippriva b'mod sostanzjali lis-sidien milli jagħmlu użu kif jixtiequ mill-proprjeta' tagħhom, allura dan ikun jekwivali għal teħid ta' "interess" f'dik il-proprjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tikkonkludi li b'riżultat tal-artikolu 5 tal-Kap 15 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

38. L-istess ġie wkoll senjalat fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[10], illi, għalkemm ma kinitx sentenza illi tirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158, xorta waħda ġew elenkati fiha prinċipji illi jsibu applikazzjoni għall-każ odjern:

Fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Settembru, 2019 fl-ismijiet **Ethel Baron et vs Avukat Ġenerali et** [Q. Kost. 56/5 JA]*, il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha kif ġej fuq il-kwestjoni:*

"13. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni joħroġ ċar li din id-disposizzjoni tal-liġi hi maħsuba li tingħata interpretazzjoni wiesgħa permezz tad-diċitatura tagħha fejn il-kliem "interess" u "dritt" ċertament jolqtu l-każ in eżami. Hu veru li m'hemm l-ebda teħid ta' proprjeta' iżda l-limitazzjoni tat-tgawdija tagħha

[10] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

prinċipalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Lynch, kontroll ta' dik il-kera u tal-użu tal-fond għal żmien indefinit, tista' biss issarraf għal kisba mingħajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta' u ta' dritt fuqha għall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' użu. Huwa f'dan is-sens li żviluppat il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti (fn. 13 Ara Q. Kost. 84/17, ***Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et****, u Q. Kost. 83/17,* ***Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et****, deċiżi 14 ta' Diċembru, 2018; Q. Kost. 42/15,* ***Rebecca Hyzler et v Avukat Ġenerali et****, deċiż 29 ta' Marzu 2019)"*

17. Fid-dawl ta' dan l-insenjament kif ukoll segwit minn din il-Qorti, l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma tistax treġi u qegħda tiġi miċħuda.

39. Din il-Qorti hija wkoll tal-fehma illi għalkemm ir-rikorrenti u l-antekawża tagħha ma ġewx kompletament żvestiti jew spussessati minn kull dritt illi huma kellhom (u għad għandhom) fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, huma ġew ipprivati mill-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dana illi huma tilfu l-interess u dritt tagħhom qua proprjetarji fuq il-fond in kwestjoni, liema interess u dritt t'użu kien ġie miksub u repetutament imġedded mill-intimata Zammit u żewġha bl-operazzjoni tal-liġijiet relattivi viġenti;

40. Din il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' (4) paragrafu tar-risposta tiegħu, u cioe illi safejn l-azzjoni rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma tistax tintlaqa' fit-termini tal-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, illi jgħid:

(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta' –

[...]

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

41. Dwar eċċezzjoni simili, ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et***[11]:

> *50. Kuntrarjament għall-interpretazzjoni li l-Avukat Ġenerali qed jagħti lil dan is-subinċiż, u senjatament lill-paragrafu (f), il-Qorti tosserva li din id-dispożizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjeta' ta' terzi mingħajr kumpens, iżda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-teħid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taħt, per eżempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni għal liċenzja u fl-ipotesijiet l-oħra previsti fil-paragrafu imsemmi.*

42. Fil-każ odjern, l-intimata Zammit tgħid fl-affidavit tagħha[12], *"Fis-sena 1978 jiena u żewġi bdejna ngħixu fir-residenza bl-indirizz, 336, St John's Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Brikirkara. Din ir-residenza kienet mogħtija lilna b'kirja."* Aktar 'l isfel tgħid, *"Jien illi ngħix fir-residenza msemmija hawn fuq mis-sena 1975 sal-ġurnata tal-lum."* Minkejja l-inkonsistenza fid-dati, jidher illi l-kirja in vigore bdiet qabel ġie promulgat l-Att XXIII tal-1979, illi

[11] Rikors Nru 68/2010, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016. Ara wkoll Rik Ġur 109/2019, ***Mary Anne mart Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 4 ta' Lulju 2022 (in ġudikat)

[12] Vide dokument a fol 98 tal-proċess

permezz tiegħu daħal fis-seħħ l-Artikolu 5 kif nafuh illum. Għaldaqstant, ma jistax jingħad illi l-kundizzjonijiet illi ġew imposti bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 fuq il-kirja bħala waħda illi għaliha kellu japplika l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienu kundizzjonijiet illi daħlu għalihom l-antekawża tar-rikorrenti volontarjament. Dan ikkunsidrat, is-sub-inċiż (2)(f) tal-Kap 37 tal-Kostituzzjoni ma jsibx applikazzjoni għall-każ odjern;

43. Tenut kont tal-premess, **<u>din il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi illi r-rikorrenti ġarrbet ksur tal-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha kif imħares mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>**.

D. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

44. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi illi:

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

45. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[13]:

[13] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's 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 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike 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 (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

46. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

47. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[14] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXVII tal-2018, u l-Att X tal-2009 saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

48. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals*

[14] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

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 Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali sabiex jiġu indirizzati sitwazzjonijiet ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

49. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it

successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[15]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[16] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

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 (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement 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

[15] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[16] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

Court was speaking in that judgement 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).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[17] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et*** suċitata, *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

[17] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

50. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[18], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

51. Il-Qorti tinnota illi fil-każ odjern, ir-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-proprjeta' in kwestjoni, iżda sa mill-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, illi introduċa l-Artikolu 5 fil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif nafuh illum, la r-rikorrenti u lanqas il-ġenituri tagħha ma kellhom kontroll fuq id-deċiżjonijiet illi jirrigwardaw il-proprjeta' illi tagħha kienu proprjetarji. Kienet il-liġi illi ddettat jekk il-kera tiżdiedx jew le, b'kemm setgħet tiżdied il-kera, il-kirja tistax tiġi xi darba terminata, u jekk setgħux xi darba r-rikorrenti jieħdu lura l-proprjeta' illi tagħha huma proprjetarji;

52. L-Avukat tal-Istat, fid-disa' (9) paragrafu tar-risposta tiegħu, jargumenta illi l-Att X tal-2009 introduċa emendi illi permezz tagħhom setgħet tiżdied il-kera kull tliet snin;

[18] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

53. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tissenjala illi kuntrarjament għal dak indikat mill-Avukat tal-Istat fil-paragrafu numru disgħa (9), ma jirriżulta mkien mill-atti illi l-kera fuq il-fond in kwestjoni hija fl-ammont ta' €7,652.50. Kemm ir-rikorrenti[19], kif ukoll l-intimata Zammit[20], jikkonfermaw illi l-kera fil-każ odjern hija preżentement dik ta' €529.60 fis-sena;

54. Fit-tieni lok, din il-Qorti żżid illi għalkemm huwa minnu illi l-kera kellha l-possibilta' illi tiżdied bl-emendi tal-Att X tal-2009, liema Att kellu effett fuq il-kirja in kwestjoni bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Gaetano Attard vs Avukat tal-Istat et***[21]:

> *L-emendi għall-Kap 16 li saru bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrent 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 huwa r-rikorrent li qiegħed ibati l-preġudizzju għaliex il-piż finanzjarju ġie mitfugħ kollu fuqu. Imbagħad, wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qagħda tar-rikorrent, a paragun ma' sidien oħra, tgħarrqet aktar.*
>
> *Fil-fatt, fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta' Diċembru 2014 fil-każ* Aquilina v. Malta*, il-Qorti Ewropea irrimarkat illi 'the*

[19] Vide para 8 tal-affidavit ta' Maria Formosa mmarkat bħala **Dok MF1** anness mar-rikors promotur, a fol 6 tal-proċess
[20] Vide para 6 tal-affidavit ta' Magaretha J Zammit a fol 98 tal-proċess
[21] Rik Ġur Nru 109/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Anna Felice, 19 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord's position.'

55. Hekk ukoll iddikjarat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[22], fejn ġie ritenut illi:

40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.

56. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet **Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat**[23]:

Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Patricia Curmi et vs Miriam Pace et*** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-*

---

[22] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)

[23] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

57. Għalkemm forsi kien hemm xi darba fl-istorja illi tali miżuri kienu bżonnjużi fl-interess pubbliku, l-Istat kellu jfittex illi jemenda l-liġijiet mat-trapass taż-żmien, b'dana illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti hija għalhekk tal-fehma illi dawn il-miżuri, meħuda fid-dawl tal-progress fix-xena soċjo-ekonomika matul is-snin, imponew fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv, u dan preċiżament peress illi ma nżammx bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-ġenituri tagħha bħala proprjetarji. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element, u, konsegwentement, l-indħil tal-Istat a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jirriżulta **mhux permissibbli**;

58. Għaldaqstant, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti **<u>sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>**.

E. <u>Eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu</u>

59. Fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jagħmilhiex impossibbli għal proprjetarju sabiex jieħu lura l-post f'idejh, stante illi qari kontestwali tal-Artikolu 5(3) mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-Artikolu 2 tal-Kap 158 turi li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja, mhux perpetwa;

60. Qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, illi permezz tiegħu daħlet in vigore d-definizzjoni ta' *"kerrej"* kif inhi fil-preżent, *"kerrej"* kienet tinkludi, *"l-armla jew l-armel ta' kerrej"*, u, għall-fini tal-Artikolu 5, *"ulied [...] il-kerrej li ma jkunux miżżewġa u li jkunu jirrisjedu mal-kerrej fi żmien mewtu jew mewtha"*;

61. Fil-każ odjern, iben il-konvenuta Zammit **David Zammit** jgħid fl-affidavit tiegħu[24], *"Ngħid illi jiena kont ngħix mal-ġenituri tiegħi [...]", "Missieri ġie nieqes fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2011"* u *"Jiena ma bqajtx ngħix fir-residenza msemmija hawn fuq mis-sena 2015"*. Fit-termini tad-definizzjoni ta' *"kerrej"* kif kienet qabel ġie promulgat l-Att XXIV tal-2021, b'mod partikolari meta wieħed jikkonsidra l-fatt illi l-intimata Zammit għandha wkoll iben illi għamel żmien twil jirrisjedi mal-ġenituri tiegħu fil-fond in kwestjoni, din il-Qorti tifhem illi kien hemm perjodu meta r-rikorrenti u l-antekawża tagħha ma kellhom l-ebda *cut-off date* illi kienet tindikalhom eżattament meta kien ser ikun possibbli għalihom illi jieħdu lura f'idejhom il-proprjeta' tagħhom. Dan peress illi l-liġi kienet tippermetti illi l-lokazzjoni tibqa' tiġġedded saħansitra anke minn ulied il-kerrej oriġinali jekk ikun

[24] Vide dokument a fol 95 tal-proċess

jirrisjedi miegħu u/jew mal-armel tagħha / armla tiegħu. Hekk kif tispjega l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Matthew Said et vs Arthur Vella et***[25], *"Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għalkollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjeta', għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta."* Minkejja illi l-Qorti Kostituzzjonali kienet qiegħda titkellem hawnhekk dwar l-Artikolu 12 tal-Kap 158, il-kuntest huwa preċiżament bħal dak tal-każ odjern, u dan il-prinċipju jsib applikazzjoni nonostante l-fatt illi l-każ odjern jirrigwarda l-Artikolu 5 tal-Kap 158 u mhux l-Artikolu 12;

62. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi, hekk kif ġia kellha l-opportunita' tirrileva l-Qorti Kostituzzjonali, minkejja illi ma kienx impossibbli għar-rikorrenti illi tieħu lura l-proprjeta' mingħand l-intimata Zammit, għal żmien twil, hija għexet fi stat ta' inċertezza, liema inċertezza ġiet imposta fuqha per konsegwenza ta' liġijiet illi żiedu drittijiet tal-inkwilini bi preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti *qua* proprjetarja. Din il-Qorti sejra għalhekk **tiċħad** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet (3) paragrafu tar-risposta tiegħu.

F. Eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat dwar ir-Rimedju mogħti lir-Rikorrenti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap 158

63. Fil-paragrafu numru ħdax (11) tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għar-rimedji illi joffri lir-rikorrenti l-istess artikolu, cioe l-opportunita' illi titlob reviżjoni tal-kera permezz ta' rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u l-proċedura illi permezz tagħha l-istess Bord iwettaq test tal-mezzi illi jista' jwassal sabiex jiġi vakat il-fond;

64. L-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġie introdott permezz tal-Att XXVI tal-2018, u emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021. L-emendi illi saru permezz tal-Att

[25] Appell Kostituzzjonali Nru 11/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2020

XXIV tal-2021 kienu emendi illi komplew saħħew il-proċedura illi kienet diġa stabbilita fl-istess artikolu, b'dana illi, per eżempju, fil-każ illi l-Bord li Jirregola l-Kera jkun ser jordna illi l-fond jiġi vakat, tali vakazzjoni llum il-ġurnata trid issir fi żmien sentejn (preċedentement ħames snin), u l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin matul dawn is-sentejn jiġi determinat mill-Bord (preċedentement stabbilit fl-ammont tad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli). Fil-kumplament, in kwantu jirrigwarda l-proċedura *per se*, din baqgħet prattikament l-istess, b'dana illi proprjetarju għandu l-istess rimedju illi kellu qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 in kwantu jirrigwarda l-possibilta' illi jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob illi l-kera tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u l-proċedura illi permezz tagħha l-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej;

65. Il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha f'dak illi jirrigwarda l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdotta fl-2018 u emendata fl-2021, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[26]. F'din il-kawża, ir-rikorrenti argumentaw illi r-rimedju mogħti fl-Artikolu 12B mhux wieħed effettiv, stante illi kera stabbilita fir-rata ta' 2% hija xorta waħda leżiva għad-drittijiet fundamentali tagħhom. Il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi*

[26] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:

> *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*
>
> *>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<*

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera

jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>*Cauchi*</u>*, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.*

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

66. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[27], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa,

[27] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020

meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

67. Fid-dawl ta' dan l-insenjament, din il-Qorti għalhekk tikkonsidra illi, sa mill-10 ta' April 2018, u cioe minn meta kellu japplika l-Artikolu 12B saħansitra anke qabel ġie emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti kellha rimedju illi permezz tiegħu setgħet titlob reviżjoni tal-kera, bħalma kellha wkoll il-possibilta' illi titlob illi l-fond jiġi vakat mill-intimata Zammit. Għaldaqstant, din il-Qorti **taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu, fil-ħdax (11)-il paragrafu tar-risposta tiegħu jsostni illi l-Artikolu 12B ta lir-rikorrenti l-possibilta' illi titlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-porpjeta', kif ukoll il-possibilta' li tieħu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħha**. Kien in-nuqqas t'azzjoni tar-rikorrenti stess, u mhux in-nuqqas ta' rimedju effettiv għad-disposizzjoni tagħha, illi wassal sabiex jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha mill-10 t'April 2018 'il quddiem;

68. Mhux l-istess, iżda, jista' jingħad għaż-żmien preċedenti, u cioe qabel l-10 t'April 2018. Din il-Qorti tfakkar illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fil-preżent, iżda r-rikorrenti qiegħda tilmenta wkoll minn leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha sa mill-1987. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 kif emendati permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-10 t'April 2018 u, sussegwentement, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom qabel ma ġiet introdotta l-istess proċedura;

69. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et***[28], f'dak illi kien jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018:

---

[28] Rik Nru 9/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Mark Chetcuti, 30 t'Ottubru 2019

Illi fil-fehma tal-Qorti, l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li diġa' seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġja mġarrba minnhom.

70. B'mod simili ddeċidiet imbagħad din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita, f'dak illi jirrigwarda l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021:

Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.

Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel

ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

71. Filwaqt illi din il-Qorti tikkondividi l-fehma illi r-rikorrenti llum il-ġurnata għandha għad-disposizzjoni tagħha diversi rimedji, fil-każ tar-rikorrenti, illi ilha ġġarrab leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha saħansitra sa minn meta ġie nieqes missierha, dan huwa każ ta' *too little too late*, stante illi qabel l-10 t'April 2018, hija ma kellhiex rimedju effettiv illi seta' jagħmel tajjeb għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif rikonoxxut minn din il-Qorti aktar 'il fuq;

72. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi mill-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ngħatat dak illi jista' jiġi kkunsidrat bħala rimedju effettiv illi jista' jindirizza l-ilmenti tagħha fil-kawża odjerna, u in vista tal-fatt illi qabel l-10 t'April 2018 ir-rikorrenti ma kellha l-ebda rimedju effettiv ieħor illi seta' jindirizza l-istess ilmenti, din il-Qorti **tiddikjara illi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta offra rimedju xieraq lir-rikorrenti sa mill-10 t'April 2018**, u konsegwentement issib illi r-rikorrenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sal-10 t'April 2018**.

G. Likwidazzjoni ta' Kumpens u Danni

73. Skont il-**Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb**[29], il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża għandha valur ta' **mija u ħamsa u tmenin elf, seba' mija u sitt Ewro (€185,706)** fis-suq liberu. Mill-banda l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq

[29] Vide rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb, a fol 102 *et seq* tal-proċess

tal-fond in kwestjoni fuq intervalli ta' ħames snin għall-perijodu ta' bejn il-l-1987 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€607
1992	1996	€995
1997	2001	€1,777
2002	2006	€2,383
2007	2011	€3,734
2012	2016	€3,549
2017	2021	€5,124

74. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[30], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

[30] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

75. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, il-partijiet iddikjaraw illi ma kienx hemm il-ħtieġa illi jeskutu lill-Perit Tekniku[31]. Tenut kont ta' dan, u in konsiderazzjoni wkoll tal-fatt illi ma tressqet l-ebda talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

76. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita tul is-snin, din il-Qorti tirrileva illi hija ngħatat biss sensiela ta' figuri, mingħajr indikazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kirja, ta' meta saret ir-reviżjoni fil-kera, u tat-tul tal-perjodu illi għalih kellha tapplika kull figura relattiva. Infatti, fir-rikors kostituzzjonali, ir-rikorrenti tgħid illi l-kera kienet ta' **LM57.00** fis-sena

[31] Vide verbal tas-seduta tat-13 ta' Mejju 2022 a fol 132 tal-proċess

(illum ekwivalenti għal €132.81), pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem[32]. Mid-denunzja ta' Salvatore Calleja jirriżulta illi l-fond in kwestjoni kien mikri għal **LM90.00** fis-sena[33] (illum ekwivalenti għal €209.70) meta ġie nieqes l-istess Salvatore Calleja, u cioe fis-sena 1990. Imbagħad, fl-affidavit tar-rikorrenti[34], b'kuntrast mar-rikors kostituzzjonali, ġie indikat illi l-kera kienet fl-ammont ta' **LM180.00** fis-sena (illum ekwivalenti għal €419.40), pagabbli tliet xhur bil-quddiem. Jirriżulta mill-irċevuti annessi mar-rikors promotur[35] illi sal-2014, kienet titħallas kera fl-ammont ta' **€465.88** fis-sena, filwaqt illi minn Mejju 2014 'il quddiem bdiet titħallas kera fl-ammont ta' **€497.56** fis-sena. L-unika figura illi jidher illi hija kostanti u mhux kontestata hija s-somma illi qed titħallas preżentement, u cioe **€529.60** fis-sena[36], iżda, anke f'dan il-każ, din il-Qorti ma ngħatatx indikazzjoni tas-sena illi minnha bdiet titħallas din is-somma. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti tgħid illi l-kera riċevuta tul iż-żmien tammonta *"għal circa €13,000"*[37];

77. In kwantu jirrigwarda l-perjodu illi fih ġarrbet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha r-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Qorti tfakkar illi r-rikorrenti saret biss proprjetarja tal-fond fl-intier tiegħu mal-mewt t'ommha, u cioe f'April 2005. Kif ġia ingħad, ir-rikorrenti akkwistat il-proprjeta' *de quo* b'titolu ta' prelegat, u cioe nofs indiviż (1/2) mal-mewt ta' missierha fl-għaxra (10) ta' Lulju 1990[38], u nofs indiviż (1/2) mal-mewt t'ommha fil-ħdax (11) t'April 2005[39]. In oltre, din il-Qorti tinnota illi r-

---

[32] Vide para viii a fol 2 tal-proċess
[33] Vide para 7 a fol 26 tal-proċess, formanti parti minn **Dok B** anness mar-rikors promotur
[34] Vide para 8 ta' **Dok MF1** anness mar-rikors promotur, a fol 6 tal-proċess
[35] Vide **Dok G** a fol 73 u 74 tal-proċess
[36] Vide para viii tar-rikors kostituzzjonali a fol 2 tal-proċess, para 8 ta' **Dok MF1** anness mar-rikors promotur a fol 6 tal-proċess, u para 6 tal-affidavit tal-intimata Zammit a fol 98 tal-proċess
[37] Vide l-ewwel paragrafu f'paġna 5 tan-nota t'osservazzjonijiet tar-rikorrenti, a fol 137 tal-proċess
[38] Vide testment ta' Salvatore Calleja pubblikat nhar il-11 t'Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, a fol 10 *et seq* tal-proċess, immarkat bħala **Dok A** u anness mar-rikors promotur
[39] Vide dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Catherine Calleja pubblikata nhar il-15 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Dr Clinton Bellizzi, a fol 40 *et seq* tal-proċess, immarkat bħala **Dok D** u anness mar-rikors promotur

rikorrenti ġiet ukoll nominata waħda minn disa' eredi universali, kemm mill-wirt ta' missierha[40] kif ukoll mill-wirt t'ommha[41];

78. Il-fatt illi r-rikorrenti Maria Formosa hija entitolata għal kumpens *qua* eredi tal-ġenituri tagħha, jirriżulta minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***[42], fejn b'referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[43], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet illi:

> *17. Il-fatt li l-proprjeta' għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid.*

Hekk ukoll il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[44] spjegat illi:

> *12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita' ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux*

[40] Vide testment ta' Salvatore Calleja pubblikat nhar il-11 t'Awwissu 1980 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, a fol 10 *et seq* tal-proċess, immarkat bħala **Dok A** u anness mar-rikors promotur
[41] Vide testment ta' Catherine Calleja pubblikat nhar it-13 t'April 2000 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone, a fol 37 *et seq* tal-proċess, immarkat bħala **Dok C** u anness mar-rikors promotur
[42] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[43] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[44] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

jifformaw il-bażi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. [Ara per eżempju: ***Karpylenko v. Ukraine (QEDB, 11/02/2016)****] Pero', kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. [Ara per eżempju:* ***Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009)****] Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta' tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. [****Micallef v. Malta (QEDB, 15/10/2009); Akbay and Others v. Germany (QEDB, 15/10/2020)****] Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta' kien missierhom.*

79. Jirriżulta, għalhekk, prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tal-Qorti Kostituzzjonali <u>illi l-eredi huma entitolati għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu preċedenti għad-data minn meta jkunu saru proprjetarji tal-proprjeta' intera</u>;

80. Madanakollu, din il-Qorti tissenjala illi mal-mewt tal-ġenituri tagħha, bħala legatarja ta' sehemha mill-proprjeta' in kwestjoni, ir-rikorrenti akkwistat

porzjon ikbar minn dak illi kien jappartjeni lilha bħala eredi universali, stante illi akkwistat nofs indiviż (1/2) mal-mewt ta' missierha u nofs indiviż (1/2) mal-mewt t'ommha. Dwar legati ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et***[45], fejn il-Qorti Kostituzzjonali spjegat:

> *13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-Qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-Dar tal-Provvidenza u lill-Caritas Malta bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.*
>
> *14. Il-Qorti pero' ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta' ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: **Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et**, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-*

[45] Rik Nru 33/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021. Ara wkoll ***Virginia sive Yvonne Carabott et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 320/2021, Onor Imħ Dr Neville Camilleri, 8 ta' Ġunju 2022 (in ġudikat)

> *proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u cioe fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond. Għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri huwa bejn it-22 ta' Awwissu 2013 u l-31 ta' Diċembru 2018.*

B'distinzjoni mill-kawża illi kellha quddiemha l-Qorti Kostituzzjonali, fil-każ odjern ir-rikorrenti ġiet ukoll nominata waħda minn disa' eredi universali. Għaldaqstant, tenut kont il-ġurisprudenza suċitata, jidher illi r-rikorrenti għandha dritt għal kumpens għall-perjodu ta' żmien qabel saret proprjetarja tal-fond in kwestjoni fl-intier tiegħu, fis-segwenti ishma:

- <u>Mis-sena 1987 sas-sena 1990</u>: Sehem wieħed minn disgħa (1/9) minn nofs indiviż (1/2), u cioe **sehem wieħed minn tmintax (1/18)**;
- <u>Mis-sena 1990 sas-sena 2005</u>: **Ħames ishma minn disgħa (5/9)**, u cioe sehem wieħed minn disgħa (1/9) minn nofs indiviż (1/2) illi kien għadu jappartjeni lil ommha, u nofs indiviż (1/2) illi kienet akkwistat bi prelegat mal-mewt ta' missierha;
- <u>Mis-sena 2005 'il quddiem</u>: Il-proprjeta' fl-intier tagħha;

81. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul*

li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

82. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi biha għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[46]:

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

[46] Appl No 14013/19, 25 ta' Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat)

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).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et*** suċitata, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

83. Din il-Qorti tfakkar illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jinħadem biss sas-sena 2018, u dan stante illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ngħatat rimedju għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha;

84. In konklużjoni, għalhekk, jiġi kkunsidrat illi:

a. In konsiderazzjoni tal-fatt illi l-valur ta' kera perċepita fuq il-proprjeta' in kwestjoni bejn is-sena 1987 u l-preżent ma jistax jiġi preċiżament determinat minn din il-Qorti, u dan stante illi, hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, ma nġabet l-ebda prova tal-perjodi ta' żmien illi għalihom kienu jappartjenu l-valuri indikati in atti, din il-Qorti m'għandhiex alternattiva għajr illi tikkonsidra l-ammont ta' **€13,000** indikat mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha bħala l-valur totali ta' kera perċepita matul is-snin. Madanakollu, <u>huwa impossibbli għal din il-Qorti illi tirreduċi dan l-ammont *pro rata* fil-kwoti illi kienu jispettaw</u>

lir-rikorrenti skont is-sehem illi hija kellha mill-proprjeta' in kwestjoni f'kull perjodu ta' żmien relattiv, u dan peress illi **din il-Qorti ma ngħatatx mir-rikorrenti indikazzjoni ta' meta u kif żdiedet il-kirja għall-valuri illi jirriżultaw mill-atti**. Saħansitra lanqas hija f'pożizzjoni din il-Qorti illi tnaqqas il-valur ta' kera perċepit mir-rikorrenti għas-snin 2019 sa 2021, peress illi, għalkemm ġie pruvat illi preżentement il-kera hija fl-ammont ta' €529.60, ma ġiex indikat mir-rikorrenti jekk din iċ-ċifra hijiex waħda riċenti, jew ilhiex tiġi mħallsa mill-intimata Zammit għal numru ta' snin. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tikkonsidra s-somma ta' €13,000 bħala s-somma globali illi għandha titnaqqas mill-kumpens pekunjarju kif dovut;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera kif isegwi:

Sena	**Valur Lokatizju Totali Annwali**	**Kera illi kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti *pro rata***
1987 sa 1990	€2,428	€134.89
1991	€607	€337.22
1992 sa 1996	€4,975	€2,763.89
1997 sa 2001	€8,885	€4,936.11
2002 sa 2005	€9,532	€5,295.56
2006	€2,383	€2,383
2007 sa 2011	€18,670	€18,670
2012 sa 2016	€17,745	€17,745
2017 u 2018	€10,248	€10,248
TOTAL	**€75,473**	**€62,513.67**

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€62,513.67 – **30% għall-interess ġenerali** = €43,759.57

€43,759.57 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €35,007.66

€35,007.66 – **€13,000 kera perċepita kif fuq spjegat** = **€22,007.66**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **tnejn u għoxrin elf u seba' Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€22,007.66).**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni l-indiċi tal-inflazzjoni għal kull perijodu kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku;

85. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€2,000)** sabiex jagħmel tajjeb għall-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

86. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif issostni tajjeb l-intimata Zammit fir-risposta tagħha għar-rikors promotur, hija ma taħtix għall-fatt illi r-rikorrenti u l-ante-kawża tagħha sofrew leżjoni għad-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża ta' liġijiet in vigore kif promulgati mill-Istat;

87. Madanakollu, in konsiderazzjoni tal-fatt illi t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrenti ma kinux entitolati għal kumpens, u cioe minn April 2018 'il quddiem, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż relatati mar-Rapport tal-Perit Tekniku jitħallsu kwart (1/4) mir-rikorrenti, u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinitx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali

tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż l-oħra tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat.

Decide

88. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa' *in parte*</u>** l-ewwel talba tar-rikorrenti, u tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħha bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem **<u>limitatament sal-10 t'April 2018</u>**, u cioe sa meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Bħala rimedju, din il-Qorti sejra tordna illi jingħata lir-rikorrenti kumpens pekunjarju u non-pekunjarju;

(ii) **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bil-liġijiet viġenti **<u>limitatament sal-10 t'April 2018</u>**, u cioe sa meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018;

(iii) **<u>Tilqa'</u>** t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **tnejn u għoxrin elf u seba' Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€22,007.66)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **elfejn Ewro (€2,000)**;

(iv) **<u>Tilqa'</u>** r-raba' talba tar-rikorrenti u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens kif likwidat;

(v) **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Zammit in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra u r-Rapport tal-Perit Tekniku illi għandhom jiġu sopportati kwart (1/4) mir-rikorrenti Maria Formosa u tliet kwarti (3/4) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur