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

Illum 05 ta' Ottubru, 2022

Rikors Guramentat Nru: 288/2020 AF

David Mallia u Mary Mallia

vs

Avukat tal-Istat

Joseph Deguara u martu Doris *sive* Doreen Deguara ghal kull interess li jista' jkollha

u

Mary Deguara

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi David Mallia u Mary Mallia, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma proprjetarji tal-ghelieqi maghrufa 'Ta' l-Imnadar' u xi waqtiet 'ta' Pietru' jew 'ta' Xifer il-Kief', ta' cirka hamest itmiem (cirka 5,642 m.k.) li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà li tappartjeni lill-istess esponenti konjugi Mallia, mil-Lvant in parti mat-triq l-antika taz-Zebbiegh, u in parti ma' proprjetà ta' terzi, u Punent ma' proprjetà tal-Ufficju Kongunt, murija ibbordurata bil-kulur ahmar u immarkata bl-ittra 'A' fil-pjanta 'Dok. B' annessa mal-kuntratt t'akkwist taghhom tat-2 ta' Mejju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, illi kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "<u>Dokument A</u>".

L-ghelieqi in kwistjoni ilhom mikrija ossia mqabbla ghal generazzjonijiet shah lill-antekawza ta' Joseph Deguara u ohtu Mary Deguara, cioè lil-nannuhom patern Ganni *sive* Ganni ta' Glormu Deguara, bil-qbiela ta' Lm1.55c fis-sena ekwivalenti ghal €3.26c fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena, kif jirrizulta minn zewg cedoli ta' depozitu hawn annessi u mmarkati bhala "<u>Dokument B</u>" u "<u>Dokument C</u>".

Gialadarba t-titolu ta' lokazzjoni li ghandhom l-intimati Joseph u Mary ahwa Deguara huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-valur tal-ghalqa *de quo* huwa ta' circa €450,000 u ghandha valur lokatizju sostanzjali u ghalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €3.26c fis-sena, certament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq hieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala sidien l-ghalqa u l-intimati Deguara bhala gabillotti tal-istess ghalqa.

Inoltre, l-ghalqa in kwistjoni ghandha potenzjal akbar minhabba l-fatt illi fuqha jistghu jinbnew serrer u gibjuni, tant illi fis-6 ta'

Settembru 2004, l-esponenti ottjenew permess ghal dan il-ghan, kif jirrizulta mid-"Dokument D" hawn anness.
L-esponenti digà ttentaw jiehdu lura l-pussess tal-istess ghalqa b'kawza quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, Rikors Nru. 15/2004/1 fl-ismijiet David Mallia u Mary Mallia vs Joseph Deguara u Mary Deguara bhala eredi ta' Gerolamo Deguara, deciza in Prim'Istanza nhar is-6 ta' Frar, 2013, izda t-talbiet taghhom gew respinti, u l-istess sentenza giet kkonfermata fl-appell nhar id-29 ta' Lulju 2019, skond "Dokument E" u "Dokument F" hawn anness.

L-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jigi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba biss jekk tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinciz tal-istess artkolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar wahda minn dawn ic-cirkostanzi, is-sid huwa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi mgieghel illi jaccetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan ghad illi tali proroga tkun qed issehh kontra l-volontà tas-sid innifsu.

Oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa prekluz milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jagixxi ghall-varjazzjoni jew ghall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluz izda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-kaz li tkun tikkonkorri xi wahda mic-cirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi wahda mic-cirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi ghall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni ohra li tista' tkun rilevanti ghall-kaz.

Barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jcahhad lill-inkwilin minn xi beneficcju moghti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qaghda tieghu fil-kuntest tal-kirja li biha hwejgu jkunu mghobbija.

Ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qeghdin icahhdu lir-rikorrenti mit-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom

b'karenza tal-interess pubbliku necessarju sabiex tali cahda tista' tirrizulta gusitifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qed jigu lezi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin iwasslu ghal kontroll u interferenza fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà taghhom liema kontroll u interfernza jikkostitwixxu piz sproporzjonat li qed jitghabbew bih ir-rikorrenti minghajr kumpens xieraq u adegwat.

Apparti dan kollu l-ligi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx ghall-gabbellagg tal-qbiela tar-raba waqt li fondi ohra ossia proprjetà immobbiljari ohra il-kirjiet taghhom wara l-1 ta' Gunju 1995 jistghu jigu terminati ghax iz-zmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.

A tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta l-mittenti ma jistghu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma ghandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Ligi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jircievu l-qbiela irrizorja ta' €3.26c fis-sena, u dan meta l-valur tal-ghalqa *de quo* fis-suq hieles huwa ta' mill-inqas €450,000.

Kull awment li jista talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irrizorju u ma jikkombacjax mal-valur lokatizju tal-ghalqa fis-suq, oltre illi t-talba taghhom ghar-ripreza tal-istess ghalqa digà giet michuda skond is-sentenzi surreferiti.

Ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan kollu gja gie determinat fil-kawzi *Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015.*

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

Zgur ma jistax jigi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-dritt taghhom biex huma jircievu kera gusta ghal-hwejjighom stante li ilhom jippruvaw jizgombraw lill-inkwilini ghal tul ta' zmien, imma dan huwa impossibli.

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

Din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss

ikkawzaw diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inzerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummercjali huwa ghalqa imma xorta fond urban u ghalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-*Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem* u fejn gie deciz impost kirja unilaterali ghal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin originali minghajr ebda limitu u minghaj ma pprovditilhom kera gusta u ekwa u ghalhekk fic-cirkostanzi huma ghandhom jircievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-izgumbrament mill-fond stante l-piz zejjed li r-rikorrenti qed jerfghu minhabba legislazzjoni ingusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanc bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.

Il-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll digà ppronunzjat ruhha f'dan ir-rigward, fil-kawza Rikors Nru. 133 / 2018 / 1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) vs PULIS NAZZARENO ET, deciza fit-23 ta' Novembru 2020, fejn fuq talbiet simili ghal dawk tal-kawza odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-socjeta rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, b'mod partikolari, izda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Deguara ghall-ghelieqi maghrufa 'Ta' l-Imnadar' u xi waqtiet 'ta' Pietru' jew 'ta' Xifer il-Kief', ta' cirka hamest itmiem (cirka 5,642 m.k.) li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta li tappartjeni lill-istess esponenti konjugi Mallia, mil-Lvant in parti mat-triq l-antika

taz-Zebbiegh, u in parti ma' proprjetà ta' terzi, u Punent ma' proprjetà tal-Ufficju Kongunt, murija ibbordurata bil-kulur ahmar u immarkata bl-ittra 'A' fil-pjanta 'Dok. B' annessa mal-kuntratt t'akkwist taghhom tat-2 ta' Mejju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, "Dokument A" fil-process, proprjetà tar- rikorrenti, u jirrenduha impossibli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà taghhom ossia l-ghelieqi maghrufa 'Ta' l-Imnadar' u xi waqtiet 'ta' Pietru' jew 'ta' Xifer il-Kief', ta' cirka hamest itmiem (cirka 5,642 m.k.) li tmiss mit-Tramuntana ma' proprjetà li tappartjeni lill-istess esponenti konjugi Mallia, mil-Lvant in parti mat-triq l-antika taz-Zebbiegh, u in parti ma' proprjeta' ta' terzi, u Punent ma' proprjeta tal-Ufficju Kongunt, murija ibbordurata bil-kulur ahmar u immarkata bl-ittra 'A' fil-pjanta 'Dok. B' annessa mal-kuntratt t'akkwist taghhom tat-2 ta' Mejju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, "Dokument A" fil-process, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz ir-ripresa tal-ghalqa *de quo*.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan ai termini tal-Ligi.

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

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom jhallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghax legali tat-8% fis-sena sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.
Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għalihom li jieħdu lura l-għalqa f'idejhom, infatti l-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jsemmi għadd ta' sitwazzjonijiet fejn il-kirja agrikola tista' ma tiġġeddidx.

Sa fejn it-tieni talba tinsab mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din ma għandix tintlaqa' minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għanda tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi sa fejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja. Illi l-pussess ta' l-art kien diġà għand il-familja Deguara (għall-għexieren ta' snin), liema kirja kienet u għada titħaddem b'mod leġittimu skond il-parametri tal-liġi viġenti. Illi l-artikolu 37 m'għandux japplika f'każijiet fejn fl-aħħar mill-aħħar il-fatti ma jirrelatawx ma deprivazzjoni ta' titolu.

B'hekk, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta ma jmurx kontra l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-ġid in kwistjoni, tant hu hekk, li l-artikolu 4 tal-Kap. 199 isemmi lista sħiħa ta' ċirkostanzi ta' meta sid ta' art agrikola jista' jitlob li l-kirja tagħha ma tibqax tiġġedded u b'hekk tiġi lura għandu. Minbarra dan ir-rikorrenti bħala s-sidien jistghu jitolbu wkoll li jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja sabiex dawn jiġu jirriflettu kirjiet oħra li huma paragunabbli skont kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Kap. 199.

Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali.

F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwa sew fil-każ tagħna, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżomm bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali.

Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex mistħoqq għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dwar l-ilment mibni fuq l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-ligi sostantiva jew mal-principji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-"procedural fairness" ta` kawża. L-aċċess għall-qorti ma jfissirx li l-ligi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti.

Tassew il-jedd ta' smigħ xieraq, fil-ġeneralità tal-kazijiet, jidħol biss: (i) meta ma jkunx hemm tribunal indipendenti u imparzjali; (ii) meta jkun hemm dewmien inġustifikat waqt is-smigħ tal-kawża; (iii) meta ssmigħ jissokta fl-assenza tal-parti fil-kawża; (iv) meta parti ma tingħatax id-dritt li tinstema' (audi alterem partem) u/jew li tressaq ilkaż tagħha kif imiss; u (v) meta s-sentenza tingħata mingħajr motivazzjoni. Huwa bil-bosta evidenti li f'dan il-każ ma teżisti l-ebda waħda minn dawn l-ipoteżijiet imsemmija u għalhekk wieħed fi żgur ma jistax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq.

Għalkemm huwa veru li minn żvilupp tal-ġurisprudenza min-naħa tal-organi ġudizzjarji fi Strasburgu ġie stabbilit li bħala parti mill-artikolu 6 wieħed għandu jingħatalu wkoll il-jedd ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali, madankollu dan ma jfissirx u ma jsarrafx fi dritt illi wieħed m'għandux ikun soġġett għal-liġi sostantiva li tirregola s-sitwazzjoni. Billi għalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan anke meta jikkonsidra li r-rikorrenti difa intavolaw kawżi oħra oltre minn dik odjerna, l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll.

B'referenza lejn it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, illi ladarba ma hemmx ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali, ma jistgħux jintlaqgħu dawn it-talbiet.

Bla preġuedizzju għal dak suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti ssib illi hemm xi ksur, anke jekk dan l-ilment kostituzzjonali mhuwiex mistħoqq għaliex ir-rikorrenti kienu konsapevoli li l-art kienet soġġetta għall-drittijiet favur terzi meta xtraw il-proprjetà fl-2003, din l-Onorabbli Qorti għanda tixtarr il-kawża odjerna fid-dawl ta' dawn l-istess fatti, u cioè il-konsapevolezza tar-rikorrenti. Fl-2003 ir-realtà tal-effetti leġiżlattivi tal-Kap. 199 kienu ilhom magħrufa, issa jekk safrattant ir-rikorrenti xorta waħda għażlu li jagħmlu eżerċizzju spekulattiv nonostante dak imsemmi, allura ma huwix ġust li issa jippretendu kumpens u wisq anqas xi imgħax legali.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph u Doris *sive* Doreen konjuġi Deguara u Mary Deguara li permezz tagħha eċċepew illi:

L-esponenti ilhom jahdmu dana r-raba li jinsab l-Imselliet ghal dawn l-ahhar snin, sa minn meta l-istess raba kien imqabbel lin-nanniet tal-esponenti u cioè John u Mary Deguara. Qabel ir-

rikorrenti fil-kawza, l-awturi tal-istess art kien il-Markiz Desain u l-familjari tieghu.

Ir-rikorrenti fil-kawza jigu l-kugini tal-esponenti u xtraw dina r-raba minghand il-Markiz ben okorana li l-istess raba kien imqabbel lill-esponenti li jigu kif inghad il-familjari taghhom. Ghalhekk ir-rikorrenti meta xtraw ir-raba fis-sena 2003 kien ben konsapevoli minn dak li jipprovdi l-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-imsemmi raba ghadu jinhadem sal-lum u huwa l-ghejxien tal-esponenti.

Mhux minnu li l-Kap. 199 ma joffrix rimedju biex sid ir-raba jiehu lura l-art li hija tieghu. Dana l-Kap jipprospetta sitwazzjonijiet differenti meta sid jista' ma jgeddidx il-kirja. Il-problema tar-rikorrenti hija li ma tezistix raguni 'l ghaliex il-kirja ma tkunx imgedda u dana ghaliex l-esponenti dejjem osservaw b'mod skrupluz il-kondizzjonijiet tal-qbiela, di fatti t-talbiet li r-rikorrenti kienu ghamlu quddiem il-Bord tar-Raba, gew michuda. Ghalhekk f'dana l-kaz huwa b'rispett ovvju li r-rikorrenti qed jirrikorru ghal dawn il-proceduri sabiex jittantaw jinghataw rimedju li ma haqqhomx.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'ghandux japplika biex tigi indirizzata sitwazzjoni regolata minn xi Ligi li tindirizza t-tehid lura ta' art li hija koncessa b'titolu ta' kera bhal kaz odjern.

Anqas ma huwa minnu li r-rikorrenti tilfu xi jedd milli jekk misthoqqa jiehdu lura l-pussess tal-art taghhom bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan il-Kapitolu ma jistax qatt jigi meqjuz li johloq lanjanzi bbazati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Tenut kont ta' kif inhi l-kwistjoni odjerna, u hawn l-esponenti jishqu li kull kaz bhal dawn ghandu jigi mistharreg individwalment, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, in kwantu l-ilment ta' nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex gustifikat.

Stabbilit li ma hemm ebda lanjanza kostituzzjonali sofferta, t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Bl-ispejjez.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Valerio Schembri, mahtur minn din il-Qorti fl-udjenza tat-2 ta' Frar 2021 sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża.

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

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll illi qed isseħħ diskiriminazzjoni kontra tagħhom bi ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni. Dan minħabba l-operat tal-Kap. 199 li qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni b'kera baxxa lill-intimati Deguara. In oltre, r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-dritt tagħhom għal rimedju effettiv u jorbtu dan l-ilment ma' ksur tad-drittijiet tagħhom kif sanċiti fit-termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi kull awment fil-qbiela huwa dettatt mid-disposizzjonijiet tal-Kap 199. Konsegwentement, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat inkluż il-ħlas ta' kumpens xieraq kif ukoll l-imgħaxx dekorribbli bir-rata ta' 8% fuq l-ammont likwidat sad-data tal-pagament effettiv.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-għelieqi magħrufa 'Ta' l-Imnadar' u/jew 'Ta' Pietru' u/jew 'Ta Xifer il-Kief' tal-kejl ċirka ħamest itmiem, liema art ġiet akkwistata mir-rikorrenti konjuġi Mallia permezz ta' kuntratt t'akkwist tat-2 ta' Mejju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin.

L-artijiet *de quo* ilhom għal ġenerazzjonijiet sħaħ imqabbla lill-antekawża tal-intimati u cioè lil Ganni *sive* Ganni ta' Glormu Deguara li jiġi n-nannu patern tal-intimati Joseph Deguara u oħtu Mary Deguara. Il-konċessjoni kienet versu kera annwali fis-somma ta' Lm1.55c ekwivalenti għal €3.26c pagabbli kull 15 t'Awwissu. Trattandosi ta' konċessjoni agrikola, għall-każ ta' llum japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ir-rikorrenti spjegaw illi l-art in kwistjoni għandha potenzjal ta' żvilupp konsistenti f'bini ta' serrer u ġibjun u f'dan ir-rigward ir-rikorrenti diġà kisbu permess ta' żvilupp datat 6 ta' Settembru 2004.

Ir-rikorrenti ppruaw jiksbu lura l-pussess battal tal-art permezz ta' kawża istitwita quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba bin-numru 15/2004/1 u fl-ismijiet David Mallia u Mary Mallia vs Joseph Deguara u Mary Deguara. It-talbiet tar-rikorrenti ġew miċħuda b'sentenza tal-istess Bord tas-6 ta' Frar 2013 liema sentenza ġiet ikkonfermata fl-appell fid-29 ta' Lulju 2015.

Ir-rikorrenti jikkontendu illi bit-tħaddim tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199, sid il-kera huwa prekluż milli jvarja l-kundizzjonijiet lokatizji jekk mhux bi ftehim mal-inkwilin. In oltre, ai termini tal-Artikolu 4 tal-Kap. 199 is-sid tar-raba' jista' jirriprendi lura l-pussess battal tal-art unikament meta tavvera xi waħda mill-kondizzjonijiet espressament elenkati taħt l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199. Għalhekk, jekk ma jikkonkorrux iċ-ċirkostanzi ravviżati mil-leġislatur taħt l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 199, is-sid ma jkollu ebda triq oħra għajr illi jassoġġetta ruħu għall-kontinwazzjoni tal-kirja, għal perjodu indefinit u taħt l-istess kondizzjonijiet lokatizji oriġinarjament pattwiti. Ir-rikorrenti jirreferu wkoll għall-Artikolu 14 tal-Kap. 199 li jipprovdi għan-nullità ta' kull ftehim li jista' b'mod jew ieħor iċaħħad lill-inkwilin mid-drittijiet u benefiċċji kollha mogħtija lilu ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 199.

Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li qed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-

proprjetà u tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal din il-leżjoni.

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

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

L-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellem dwar id-dritt għal smigħ xieraq filwaqt illi l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jitkellmu dwar diskriminazzjoni.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-ripreża tal-pussess tal-art mhijiex impossibli u dan għaliex l-Artikolu 4 tal-Kap. 199 jaħseb għal numru ta' sitwazzjonijiet li jirrendu possibbli r-ripreża tal-pussess battal tal-art.

Mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti talbu għall-iżgumbrament tal-intimati Deguara permezz ta' kawża fl-ismijiet David Mallia et vs Joseph Deguara. B'sentenza tas-6 ta' Frar 2013, il-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba ċaħad it-talba tar-rikorrenti. Din is-sentenza ġiet sussegwentment ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tad-29 ta' Lulju 2015.

Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll illi m'għandhomx rimedju effettiv kif jindirizzaw il-lanjanza tagħhom b'tant illi dan in-nuqqas jilledi d-dritt tar-rikorrenti għal smigħ xieraq kif imħares taħt l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat laqa' billi eċċepixxa li r-rikorrenti qatt ma ġew imċaħħda minn aċċess għall-Qorti u li għalhekk ma tissussistix il-leżjoni minnhom lamentata.

L-iskop ta' proċeduri kostituzzjonali huwa li min jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu jingħata rimedju effettiv u mingħajr dewmien. Għalhekk il-proċess kostituzzjonali huwa min-natura tiegħu wieħed straordinarju, min jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat jirrikorri għar-rimedju ordinarju jekk tali rimedju ma jkun wieħed effettiv li jindirizza sewwa sew l-ilment tiegħu.

Fil-każ ta' llum ir-rikorrenti diġà ħadu azzjoni fejn għalkemm ma talbux awment fil-kera talbu r-ripreża tal-pussess battal. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jippremettu illi awment fil-kera u r-ripreża tal-pussess huma mpossibbli stante illi hija l-liġi stess illi tħares il-krija billi tirregola l-modalità illimitata tat-tiġdid tal-kirja taħt l-istess kondizzjonijiet.

Il-lanjanza tar-rikorrenti hija msejsa fuq l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199. L-Artikolu 3 jipprekludi awment fil-kirja jew tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizji jekk mhux bil-permess tal-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-Raba. L-Artikolu 4 jistabbilixxa proċedura riġida li trid tiġi segwita mis-sid li ma jkunx irid ikompli bit-tiġdid tal-kirja. L-Artikolu 4(2) jelenka sitt ċirkostanzi speċifiċi li jippermettu l-iżgumbrament tal-inkwilin b'dan illi t-talba tas-sid tiġi miċħuda jekk ma javverawx dawn iċ-ċirkostanzi. Terġa' u tgħid, it-tieni subinċiż tal-Artikolu 4 jipprovdi wkoll għadd ta' eċċċezzjonijiet taħt liema ċ-ċirkostanzi maħsuba taħt il-paragrafi (a) u (b) tal-Artikolu 4(2) ma jistgħux japplikaw. Dan ifisser illi l-prova li trid issir mis-sid li jitlob il-pussess battal hija waħda rigoruża ferm tant li tagħmilha diffiċli għas-sid illi jippromwovi b'suċċess it-talbiet tiegħu. Konsegwentement, waqt illi pprovda rimedju billi ħaseb għal ċirkostanzi li jirrendu possibbli r-ripriża tal-pussess, fl-istess waqt il-leġislatur għamilha ferm diffiċli għas-sid li jikseb lura l-pussess battal u b'hekk kompla jagħti protezzjoni lill-kirjiet viġenti. Għandu jingħad ukoll li l-protezzjoni tal-kirja tkompli bl-applikazzjoni tal-Artikolu 14 li jipprovdi divjet għal-tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizji. Huwa biss il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba li huwa munit bid-diskrezzjoni li jagħrbel u japprova tibdil fil-kondizzjonijiet.

Wara li qieset bir-reqqa d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, il-Qorti hija tal-fehma li r-rimedji ravviżati taħt il-Kap. 199 ma jistgħu qatt jingħadu li huma rimedji effettivi. Fil-fatt, anki li kieku s-

sid javvanza talba għal awment fil-kera, l-ammont li jista' jiġi akkordat mill-Bord entru l-parametri stabbiliti fil-liġi huwa ammont irriżorju u ferm baxx li ċertament ma jikkomparax mal-valur lokatizju tal-art fis-suq ħieles. Il-Qorti tifhem illi l-għan tal-leġislatur kien dak li jipproteġi l-kirjiet jew aħjar lill-gabillotti li jinqdew bl-art bħala font għall-għixien tagħhom. Waqt li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 kellhom skop leġittimu meta ġew introdotti, dawn il-provvediment jeħtieġ jiġu riveduti sabiex jirriflettu t-tibdil soċjo-ekonomiku li seħħ matul is-snin.

B'żieda ma dak illi diġà ngħad, il-Qorti tqis illi dik ta' llum hija lanjanza dwar ksur ta' drittijiet fondamentali. Għalhekk, anki jekk il-Bord għandu s-setgħa li jirrevedi l-ammont tal-kirja u li jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin, ċertament illi l-Bord m'għandux is-setgħa li jisma' u jiddeċiedi dwar kwistjonijiet ta' drittijiet fondamentali. Tali ġurisdizzjoni hija vestita esklussivament f'din il-Qorti kif adita.

Il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Sergio Falzon et v. Avukat Generali et li għamlet is-segwenti osservazzjonijiet li għandhom japplikaw ukoll għall-każ ta' llum. Ingħad hekk :-

> "*Illi konsegwenza tal-istess, l-imsemmi disposizzjonijiet li huma applikabbli mill-Bord li Jirregola l-Kera jikkostitwixxu in effett ostakolu legali ghar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess tal-proprjetà taghhom stante li l-intimati Farrugia ssodisfaw ir-rekwiziti tac-cittadinanza u tar-residenza ordinarja fuq indikati kif ukoll il-kondizzjonijiet tal-kirja. Certament f'tali kuntest il-Bord wiesgha kemm hi wiesgha il-kompetenza tieghu, mhuwiex fakoltizzat bil-Ligi li jizgumbra inkwilin li qed jonora l-obbligazzjonijiet tal-kirja - materja li hija ghal kollox irrilevanti ghall-ezercizzju tal-lum.*
>
> *Illi huwa ovvju li it-talbiet odjerni, fis-sustanza taghhom, imorru oltre konsiderazzjoni ta' allegat ksur tal-obbligi tal-kerrej. Anzi l-intimati inkwilini ghamlu enfasi fuq l-osservazzjoni rigida taghhom tal-kondizzjonijiet tal-kirja.*

Inoltre r-rikorrenti qed jitolbu kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali li, kif gie ribadit mill-Qorti Ewropea f'Strasbourg:

[t]o date the Court has always held that constitutional redress proceedings are effective in respect of complaints under Article 1 of Protocol No. 1, in so far as it has always been considered that there are no limits on the means of redress (including financial redress) which may be provided by the courts of constitutional jurisdiction." (Apap Bologna v. Malta, ECHR 46931/12 deciza 30 ta` Awwissu 2016)."

Ferm il-premess, il-Qorti ssib illi l-applikazzjoni tal-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni liema dritt jagħmilha ferm diffiċli għas-sid li jipproġetta meta sejjer jikseb lura l-pussess battal. In oltre, t-tħaddim ta' dawn l-Artikoli jagħmilha wkoll diffiċli għas-sid li tal-anqas ivarja l-kundizzjonijiet lokatizji.

Dan ifisser ukoll illi għalkemm il-leġislatur ħaseb f'rimedju għal-lanjanzi tas-sid vis-a-vis l-awment fil-kera u t-terminazzjoni tal-istess, dan ir-rimedju mhuwiex wieħed effettiv għaliex l-eżerċizzju tad-dritt huwa soġġett għal-limitazzjonijiet imposti mil-liġi. Per konsegwenza, dan in-nuqqas jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif imħarsa bis-saħħa tal-Artikolu 6 ta-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub-inċiż (2)(f) tal-istess artikolu u ċioè:

"*(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' proprjetà –*

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

Din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

> "*Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi*."

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

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

L-intimati jeċċepixxu wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-każ. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati Tagħna kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea li l-applikazzjoni tal-liġijiet rilevanti tal-Kap. 199 ma jikkostitwix teħid forzuz, formali jew *de facto*, tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sid tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà. Għaldaqstant, fir-rigward ta' jekk il-każ in eżami jistax jiġi kkunsidrat li jaqa' fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tibda billi tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Josephine Bugeja et vs Avukat Ġenerali, tas-7 ta' Diċembru 2009. Għalkemm din il-kawża kienet tikkonċerna l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (dritt ta' konverżjoni minn ċens temporanju għal wieħed perpetwu), l-osservazzjonijiet li saru f'dak il-każ għandhom japplikaw *mutatis mutandis* ghall-każ in diżamina. Fis-sentenza appena ċitata il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

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

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

"Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx

b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

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

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

Din il-Qorti tikkondividi l-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Anna Fleri Soler et vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et, tas-26 ta' Novembru 2003, ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Marzu 2005, l-istat għandu d-dritt li jagħmel liġijiet sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, liema dritt huwa soġġett in sostanza għall-interess ġenerali. Depożizzjoni din li hija skolpita f'termini wiesa u li tagħti skop ampju u diskrezzjoni wiesa' lill-istat f'dan ir-rigward.

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

"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in

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

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

"*The Court recalls that not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised. This latter requirement was expressed in other terms in the above-mentioned Sporrong and Lönnroth judgment by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive*

burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgment in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p. 26, para. 69)."

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

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

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

*"(Para 76). As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. **The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable** (emfazi tal-Qorti u Mellacher and Others, cited above, § 45.""*

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

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

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

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

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, that assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and

> *the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).*
>
> 59. *Moreover, in situations where the operation of the rent control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis, HuttenCzapska, cited above, § 223)."*

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlordtenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda

remota peress li l-kirja tista' tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.' Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta' kera li seta' jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

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

Il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea fil-kawża ċitata ġew segwiti fil-kawża fl-ismijiet Dr Cedric Mifsud et vs l-Avukat Ġenerali et, fost oħrajn.

Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet J&C Properties Limited vs Nazzareno Pulis et deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, għalkemm huwa "*minnu li l-kontroll tal-kiri ta' raba' hu anqas drastiku minn dak fuq il-kiri ta' fondi urbani, xorta ma tarax illi waħdu hu biżżejjed biex jista' jingħad illi l-liġi tassikura lis-sid kumpens xieraq għal-limitazzjonijiet u restrizzjonijiet imposti fuq il-proprjetà tiegħu*."

Ma hemmx l-iċken dubju illi l-promulgazzjoni tal-Att XVI tal-1967, illum Kap 199, saret bi skop ben preċiż, li fis-seduta tat-22 ta' Frar 1967 tat-Tieni Parlament[1] ġie mfisser hekk:

> " *… u dan hemm bzonnu ghaliex meta ghandek dak in-numru kbir li jahdmu l-art, jekk ma jkollhomx protezzjoni, l-art li tkun ilha tinhadem mill-familja taghhom, jitilqughha. Dawn in-nies ghandhom attakament ma' l-art taghhom u ... jekk kemm il-darba il-bidwi ma jkollux il-forza ta' tradizzjoni u attakament ma' dik l-art li qablu hadem missieru jekk ma jkunx hemm dan is-sentiment, difficli li*

[1] Ara l-paġni 4048 sa 4099 tad-Dibattiti

zzomm bniedem mal-art jekk ma ittihx dak id-dritt li jibqa` jgedded il-kirja, vuoldiri 'protezzjoni'"

B'din il-motivazzjoni, il-leġislatur ried jara li jħares u jipproteġi l-moghdija tal-kirja minn persuna għal oħra fl-istess familja u mingħajr ebda diffikultà. Sidien bħar-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom li kellhom viġenti kirjiet anitiki kienu kostretti jissokkombu għad-dettami tal-liġi u per konsegwenza kellhom jaċċettaw il-kontinwazzjoni tal-kirja taħt l-istess kondizzjonijiet. L-isforz reċenti li għamlu r-rikorrenti sabiex jiksbu lura l-pussess battal tal-art sfuma fix-xejn għaliex kif diġa ingħad iċ-ċirkostanzi li l-liġi taħseb għalihom bħala ġustifikazzjoni għall-iżgumbrament tal-inkwilin huma rigorużi ferm u tassattivi.

Fil-każ ta' llum ma tirriżultax il-prova dwar minn mindu bdiet għaddejja l-kirja favur l-antekawża tal-konvenuti Deguara biss kif jirriżulta mill-kawżali u mix-xhieda tar-rikorrenti David Mallia, din il-kirja ilha viġenti għal ġenerazzjonijiet sħaħ. Il-Qorti tifhem għalhek illi l-kirja ilha għaddejja sa minn qabel is-sena 1967 u cioè sa minn qabel l-introduzzjoni tal-Kap. 199. Żgur għalhekk illi f'dawk iż-żmienijiet ma kienx prevedibbli għall-awturi fit-titolu tar-rikorrenti li s-suq kien sejjer jinbidel u li l-valur tal-proprjetà kien sejjer jisplodi 'l fuq matul is-snin.

Waqt li l-għan tal-leġislatur fil-mument tal-promulgazzjoni tal-Kap. 199 kien wieħed ġustifikat dan il-għan illum irid jitqies minn ottika kontemporanja li tqis il-kambjament soċjo-ekonomiku tal-pajjiż matul is-snin partikolarment il-fatt illi llum is-soċjetà m'għadiex prevalentement agrikola. Stante l-fatt illi l-intervent leġislattiv m'evolviex sabiex jirrifletti l-bidliet soċjo-ekonomiċi tal-pajjiż, dak li darba kien intervent ġustifikat, illum qiegħed jirriżulta fi żbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Mid-deċiżjonijiet ċitati jirriżulta stabbilit, kemm fil-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin kif ukoll f'dik tal-Qorti Ewropea, illi l-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizzju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mil-liġi. Il-Qorti għalhekk trid tara jekk f'dan il-każ inżammx dan il-bilanċ bejn il-kumpens ossia kera li għandu dritt jirċievi s-sid u l-valur tal-proprjetà in kwistjoni.

Hu aċċettat ġurisprudenzjalment illi l-kumpens mhux neċessarjament irid ikun daqs kemm jagħti s-suq ħieles. Madanakollu, il-ħtieġa tal-proporzjonalità ma tkunx tħarset meta titħallas kera miżera għall-proprjetà li tkun tiswa mijiet ta' eluf ta' Ewro.

B'applikazzjoni tal-prinċipji ta' dritt għall-każ ta' llum, ir-rata tal-kera perċepita mir-rikorrenti llum hija bil-wisq aktar baxxa mir-rata tal-kera tal-art fis-suq ħieles. Prova ta' dan tinsab fl-osservazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku li fir-relazzjoni tiegħu indika li waqt illi fis-sena 2003 ossia is-sena meta r-rikorrenti akkwistaw l-art *de quo*, il-valur lokatizju tal-art kien dak ta' €1,500 fis-sena, il-valur lokatizju tal-art fis-sena 2020 tela' għas-somma ta' €3,200 fis-sena. Waqt li tqis illi inevitabbilment ir-relazzjoni teknika fiha element ta' soġġettività u li mhux neċessarjament is-sidien sejrin isibu jikru bil-valuri ndikati mill-perit tekniku, xorta' jibqa' l-fatt illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn kera xierqa u l-kera li attwalment qegħda tiġi perċepita mir-rikorrenti. Kif jirriżulta mir-relazzjoni teknika, id-diskrepanza kompliet tikber matul is-snin.

Għalhekk, billi l-ammont ta' kera dovuta bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 3 tal-Kap. 199 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li r-rikorrenti qed jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' '*a disproprotionate and excessive burden*' fuq is-sidien. Din il-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-Att XVI tal-1967 kellu warajh għan leġittimu. Madanakollu, il-piż sabiex jintlaħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sidien imma kellu jiġi żgurat bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tas-soċjetà in ġenerali.

Punt ieħor illi jeħtieġ jiġi ndirazzat huwa l-fatt illi sia fil-premessi u kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jallegaw illi ġarrbu diskriminazzjoni stante illi l-introduzzjoni tal-emendi għall-Kap. 16 li saru permez tal-Att tal-2009 jitkellmu dwar awment fil-kera fir-rigward ta' fondi residenzjali u fondi kummerċjali liema emendi ma japplikawx fil-każ ta' qbiela. Minkejja dan però, ir-rikorrenti ma ressqu ebda talba lill-Qorti

sabiex tiddikjara u tiddeċiedi dwar diskriminazzjoni kif regolata bis-saħħa tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Huwa prinċipju ben assodat illi l-Qorti hija marbuta timxi mal-kawżali u t-talbiet kif dedotti u mhuwiex leċitu għall-Qorti li tinvestiga lil hinn minn dak mitlub. Hekk ingħad fost l-oħrajn fis-sentenza fl-ismijiet Veronique Amato Gauci et v. Marco Zammit mogħtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-19 ta' Mejju 2004:-

> *"Huwa principju maghruf illi l-Imhallef civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenza f'kawza, joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrizolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, ammenokke non si tratta minn kwestjonijiet ta'ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat jirrileva "ex officio" – "**Joseph Gatt –vs- Joseph Galea**", Appell Civili, 12 ta` Lulju 1965; "**Regina mart Francis Cacciottolo –vs- Francis Cacciottolo**", Appell Civili, 30 ta` Gunju 1976; "*

Ġialadarba r-rikorrenti ma ressqux talba dwar dikjarazzjoni ta' diskriminazzjoni fit-termini tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti mhijiex sejra tinoltra ulterjorment dwar kwistjoni li sar aċċen għaliha fil-premessi biss.

Finalment baqa' biex tiġi trattata l-kwistjoni tal-rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti li tirriżulta sodisfaċentement pruvata. Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew mċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom.

Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, is-sidien setgħu potenzjalment qalgħu madwar €36,775 f'kirjiet mill-2003 sal-2019 iżda minflok qalgħu biss €52.16.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu. Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).*
>
> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*

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

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

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

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

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

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

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

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

iii. L-inerzja tal-Istat li baqa' u sa llum għadu ma rrimedjax għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

iv. Il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma taw bidu għall-proċeduri odjerni;

v. Il-kera mħallsa mill-inkwilin.

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

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għaxart'elef Ewro (€10,000) għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest'elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju. Il-Qorti qiegħda żżomm quddiem għajnejha wkoll illi kien biss fl-2003 li r-rikorrenti akkwistaw l-art.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Deguara għall-proprjetà illi jikru

u li hija deskritta fl-istess talba u jirrendu r-ripriża tal-pussess battal tal-istess proprjetà waħda diffiċli;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti qegħdin iġarrbu vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa bl-Artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

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

4. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida dan il-kumpens fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000), kwantu għal għaxart'elf Ewro (€10,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji;

5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.

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

IMHALLEF

DEP/REG