QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 21

Rikors Numru 23/2021/1 LM

Joseph Mifsud

v.

Raymond Azzopardi;

L-Avukat tal-Istat

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sede kostituzzjonali tagħha tas-16 ta' Frar, 2022, li biha sabet illi bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta u tal-kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta, mid-19 ta' Mejju 2016 sal-15 ta' Jannar 2021, għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, inkiser id-dritt fondamentali tal-attur imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bħala rimedju l-Avukat tal-Istat ġie ordnat

sabiex iħallas kumpens lill-attur fl-ammont ta' sitt elef u erba' mitt ewro €6,400).

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tallum huma dawn: permezz ta' skrittura privata tas-7 ta' Jannar 1994 missier l-attur – li kien jismu Joseph Mifsud – kera l-fond mertu tal-proċeduri odjerni lil Patricia Ciantar għal ħmistax-il sena, li bdew jiddekorru mill-1 ta' Jannar 1994. [1]

3. Fl-istess skrittura privata l-partijiet qablu, fost affarijiet oħra, li l-kera dovuta mill-inkwilina Ciantar kellha tkun fl-ammont ta' sittin lira Maltin (Lm 60) fix-xahar / €139.76 fix-xahar. [2]

4. Ġara li, peress li l-kirja saret qabel Ġunju tal-1995, kienet waħda protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta u għaldaqstant kull min kien jgħix fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni fl-iskadenza tat-terminu miftiehem i.e. kull min kien jgħix ġol-fond mertu tal-proċeduri odjerni fil-31 ta' Diċembru 2008, kellu dritt li jkompli jgħix fih bl-istess kera u bl-istess kondizzjonijiet stabbiliti fil-kirja oriġinali tas-7 ta' Jannar 1994. Kull min kien joqgħod fil-fond f'din id-data kellu, għalhekk, id-dritt li l-kirja in kwistjoni tiġġedded b'mod awtomatiku minn sena għal sena, u s-sid tal-fond ma kellu l-ebda jedd li jiżgumbrah minn hemm jew li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja.

---

[1] F'xi żmien wara l-iffirmar ta' din l-iskrittura privata tas-7 ta' Jannar 1994, mar jgħix fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni l-intimat Raymond Azzopardi.

[2] Skond klawsola numru tnejn tal-iskrittura privata tas-7 ta' Jannar 1994 il-partijiet qablu li peress li l-inkwilina Ciantar kellha tagħmel kċina li kienet ser tibqa' proprjeta` tas-sid fit-terminazzjoni tal-kirja, l-kera dovuta minnha lis-sid għall-ewwel ħames snin kellha tkun fl-ammont ta' ħamsin lira (Lm 50) fix-xahar (u mhux sittin lira fix-xahar). Ara *fol*. 28 sa 30 tal-proċess.

5. Wara li missier l-attur miet fl-10 ta' Ġunju 2015, u l-fond in kwistjoni ntiret mill-attur, naturalment soġġett għall-kirja protetta mil-liġi applikabbli qabel l-emendi tal-1 ta' Ġunju 1995, u l-istess attur ingħata l-pûssess tal-legat imħolli lilu minn missieru fid-19 ta' Mejju, 2016 (meta sar l-att ta' immissjoni fil-pussess mill-attur u minn ħuh David Mifsud), [3] hu deherlu illi bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti għaċ-ċirkostanzi tal-każ inkiser id-dritt fondamentali tiegħu (u qabel ta' missieru) għat-tgawdija paċifika ta' proprjeta' mħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fir-rikors promotur tiegħu jsemmi diversi raġunijiet għaliex iħoss li nkiser dan id-dritt fondamentali tiegħu, fosthom li minħabba l-applikazzjoni tal-liġijiet hawn fuq imsemmijin għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum m'huwiex possibbli għalih li jirriprendi l-pussess tal-fond u lanqas li jawmenta l-kera tal-fond versu l-prezz tas-suq.

6. Kien għalhekk li l-attur fetaħ il-proċeduri tallum fejn talab lill-qorti sabiex:

> »i. Tiddikjara li minħabba r-raġunijiet fuq premessi, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali;
>
> »ii. Tagħti rimedju xieraq u opportun sabiex b'hekk ma tkomplix fis-seħħ l-imsemmija leżjoni liema rimedju jkun wieħed tali li l-esponenti ma jkollux għalfejn jirrikorri għall-proċeduri ulterjuri biex b'hekk ir-rimedju mogħti jkun wieħed effettiv;
>
> »iii. Tagħti rimedju pekunjarju u non-pekunjarju biex jagħmel tajjeb għad-danni morali u danni materjali sofferti mill-esponenti minħabba l-leżjoni fuq imsemmija.
>
> »Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.«

7. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

[3] Ara *fol*. 24 sa 27 tal-proċess.

»1. ...

»2. ...

»3. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrent għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

»4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

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

»6. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u cioe' mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

»7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

»8. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali, l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

»9. Illi jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx

jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

»10. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

»11. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrent u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrent li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri... u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrent seta jagħżel dak iż-żmien, bħal li jbiegħ l-fond jew jikri l-fond bħala fond kummerċjali;

»12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

»Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrent ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.«

8. L-intimat Raymond Azzopardi ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

»Illi fl-ewwel lok l-esponenti huwa konformi mal-liġi u m'għandux ibati ebda danni jew spejjes.

»Fit-tieni lok l-kera hija kera ġusta ...;

»...

»Illi r-rikorrenti għandu diversi propjetajiet oħra u ma għadhux bżonn igħix ġo fih

»Illi l-esponenti għandu l-familja tgix miegħu u għalhekk għandu dritt fundamentali għad-dritt tal-familja.«

9. Fir-risposta ulterjuri tiegħu tal-20 ta' Lulju 2021, l-Avukat tal-Istat żied jgħid hekk:

»1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur

ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

»2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.«

10. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»Decide

»1) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ... d-disa eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha l-oħra tiegħu;

»2) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' u tal-ħames eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi... filwaqt li tiċad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;

»3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huwa sofra u qiegħed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»4) Tillikwidat u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju ta' ħamest elef u ħamest mitt Euro (€5,500) u kumpens mhux pekunjarju fis-somma ta' disa' mitt Euro (€900), b'kollox sitt elef u erba' mitt Euro (€6,400), bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

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

»Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.»

11. Il-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti għall-appell tal-attur u li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Konsiderazzjonijiet legali

»...

»...

»12. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrent. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrent qed jikkontendi li permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, l-intimat Azzopardi għandu dritt ta' rilokazzjoni tal-fond, filwaqt li l-kera ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq. Jikkontendi li dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»13. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrent, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl1 ta' Ġunju, 1995, wara li missieru Joseph Mifsud kien ħallihulu bħala prelegat permezz tat-testment tiegħu magħmul fis-17 ta' Settembru, 2014 fl-atti tanNutar Philip Lanfranco. Missier ir-rikorrent miet fl-10 ta' Ġunju, 2015, u fid-19 ta' Mejju, 2016 sar l-att ta' immissjoni fil-pussess minnu u minn ħu r-rikorrent David Mifsud. B'hekk ir-rikorrent sar sid tal-fond kif mikri lill-intimat Azzopardi b'kera li llum hija ta' €560.00 kull erba' xhur.

»14. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

»"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

»Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

»Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont linteress ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

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

»16. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed legittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li kif sewwa jirrileva l-intimat Avukat tal-Istat, hawn għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess

pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur ta' akkomodazzjoni soċjali. Madankollu tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċċittadin. Hawn il-Qorti għalhekk tirrileva li kuntrarjament għal dak li jagħti x'jifhem l-intimat Avukat tal-Istat, l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

»17. Fil-każ James and Others v. UK il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

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

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

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

»19. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont il-valur lokatizzju annwali ta' €2,638 fis-suq liberu mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fir-rapport tiegħu għas-sena 2016, li l-Qorti qiegħda tikkonsidra bħala s-sena meta l-fond ġie f'idejn ir-rikorrent wara li ġie ffirmat l-att tal-immissjoni fil-pussess f'Mejju tal-istess sena, u tenut kont li fissena 2021 meta huwa ddeċida li jintavola l-proċeduri odjerni, il-valur lokatizzju annwali fis-suq liberu kien ta' €4,650, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa perċepita mir-rikorrent u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar

mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrent għadu sal-lum fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt ser jerġa' jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu.

20 Fil-kawża Cassar v. Malta il-Qorti Ewropea kkonkludiet li "[i]t is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property". Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrent ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Tasal biex saħansitra tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil filkaż odjern u b'hekk tqis li r-raba' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi miċħuda. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrent ġie kostrett li jġorr piż eċċessiv u sproporzjonat sabiex b'hekk huwa ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-possedimenti tiegħu kif protett a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.

»21. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva li jkun utli u xieraq li jsir riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni fl-ismijiet Ghigo vs. Malta, fejn inkiteb illi:

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

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

»69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."

»22. Għal dak li jirrigwarda r-rimedji domestiċi quddiem il-Qrati li għandu a disposizzjoni tiegħu r-rikorrent u li għandhom rilevanza għall-finijiet talproporzjonalità, il-Qorti Ewropea fil-każ fuq ċitat segwiet l-insenjament kif imfisser fis-sentenza fl-ismijiet Zammit and Attard Cassar v. Malta:

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

»23. Għalhekk ukoll il-Qorti għandha tqis jekk teżistix protezzjoni, inkluż dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid humiex ta' natura arbitrarja jew saħansitra jħallux lok ghall-inċertezza. Għalhekk il-Qorti Ewropea qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord tal-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta' leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan m'għandu l-ebda effett utli ghar-rikorrent:

»"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see, mutatis mutandis, see Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."

»24. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tar-risposta ulterjuri tiegħu eċċepixxa wkoll li llum wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax aktar jilmenta li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Iżda kif osservat il-Qorti Ewropea fid-deċiżjoni tagħha riċentement mogħtija fil-14 ta' Ottubru, 2021 fl-ismijiet Baldacchino and Falzon vs. Malta, l-emenda fil-liġi saret wara l-preżentata tar-rikors odjern u għalhekk ir-rikorrent ċertament ma setax jipprevalixxi ruħhu minn kwalunkwe rimedju ta' żieda fil-kera li joffri l-artikolu 4A tal-Kap. 69.

»25. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li l-fond kien ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-inkwilin, u dan mingħajr impożizzjoni ta' terzi jew xi theddida imminenti u attwali li ġegħlithom jagħmlu dan. Isostni li wara kollox kien hemm diversi toroq oħra li setgħu ġew magħżula, inkluż il-bejgħ tal-fond jew il-kiri kummerċjali tiegħu. Iżda l-Qorti tgħid li għall-kuntrarju l-antekawża tar-rikorrent ma kellu l-ebda għażla libera f'dak li

għamel, għaliex filwaqt li huwa kellu kull dritt jiddeċiedi li jżomm il-fond u jikrih lil terzi minflok li jbiegħu, kienet proprju l-liġi li ddettat ir-relazzjoni ġuridika mal-inkwilin u mponiet fuqu dik ir-relazzjoni fejn huwa kien kostrett li jibqa' jirċievi l-istess kera għal diversi snin, salv għal xi awment żgħir, filwaqt li kien kostrett ukoll li jkompli jġedded il-kirja favur l-istess inkwilin. Dan kollu f'suq lokatizzju, li kif jirrifletti r-rapport peritali, kien wassal għal żieda fil-kera annwali pagabbli ta' €749.00ċ fis-sena 1995, għal €2,638.00 fis-sena 2015, u li l-Qorti tqis bħala wieħed sproporzjonat tassew, anki f'kuntest tal-obbligi tal-Istat lejn l-interess ġenerali billi jassigura akkomodazzjoni għal kulħadd. Hawn il-Qorti tikkonsidra li l-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat ma jistgħux jitqiesu ġustifikati. Tikkonsidra li huwa wkoll pjuttost fieragħ is-suġġeriment li l-fond seta' jinkera għall-kummerċ, għaliex m'hemm xejn x'jindika fil-provi li dan kien tajjeb għall-użu suġġerit, filwaqt li tosserva li xorta waħda l-kera kienet ser tkun soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

»26. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrent kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent, u dan filwaqt li tesprimi li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tkun rimedju suffiċjenti, fejn jirriżulta li l-leżjoni saħansitra ilha tipperdura bosta snin.

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

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

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

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

»29. Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et, il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

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

»30. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni l-ammont ta’ kera li huwa seta’ ipperċepixxa fil-passat u li seta’ jipperċepixxi llum li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, u għaldaqstant ma jistax jitqies li l-kera kienet jew hija waħda ġusta. B’hekk il-Qorti hawn iżżid tgħid li t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi ma tistax tiġi milqugħha. Tgħid li dan il-fattur, magħdud mal-fatt li ma tirriżulta l-ebda raġuni valida għall-indħil tal-Istat fil-każ odjern, joħloq żbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat waħdu. M’hemmx għalfejn jingħad li l-inkwilin ma jista’ qatt ikun responsabbli għall-azzjonijiet tal-Istat, u għalhekk lanqas ma jista’ jiġi kkunsidrat li għandu jagħmel tajjeb għad-danni li jkun sofra s-sid riżultat ta’ dawk l-azzjonijiet. Għaldaqstant l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi hija ġustifikata.

»31. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Hemm numru ta’ fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn id-19 ta’ Mejju, 2016 u l-15 ta’ Jannar, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta’ madwar €16,387.0020, meta fir-realtà huwa rċeva kera li kienet ferm inqas minn hekk.

»32. Il-Qorti tqis li f’dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din ilkwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta’ proprjetajiet bħal dawn. Iżżid tgħid li l-obbligu hawn kien dejjem tal-Istat, filwaqt li l-inkwilin li ottempora ruħu mal-liġijiet magħmula mill-Istat, ċertament li qatt ma jista’ jinżamm responsabbli għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija talproprjetà spettanti lis-sid. Diġà din il-Qorti kellha l-opportunità li tesprimi l-fehma tagħha aktar ’il fuq f’din is-sentenza.

»33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamest elef u ħames mitt Euro (€5,500) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal disa’ mitt Euro (€900), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrent stante li l-intimat Azzopardi ma jistax ikun ħati ta’ xi leżjoni ta’ xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrent, u għalhekk il-Qorti tgħid li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Azzopardi għandha tiġi milqugħha.

»34. Għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi, il-Qorti diversi drabi kellha l-opportunità li tesprimi ruħha li minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi mill-fond, għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-aħħar żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat Azzopardi, u anki tad-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn din tirrigwarda l-kwistjoni tal-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi.«

12. L-attur appella b'rikors tat-23 ta' Frar 2022 li għalih wieġbu l-Avukat tal-Istat u l-konvenut Azzopardi fit-8 ta' Marzu 2022 u fil-21 ta' Marzu 2022 rispettivament.

13. Qabel ma tindirizza l-appell tal-attur appellant, din il-qorti tosserva li ma sar l-ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-attur appellant imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea mid-19 ta' Mejju 2016 sal-15 ta' Jannar 2021. Lanqas ma kien hemm appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddeċidiet illi għandu jkun l-Avukat tal-Istat li jħallas kumpens lill-attur appellant għall-ksur lamentat. Dawn il-partijiet tas-sentenza appellata għalhekk, illum, għaddew in ġudikat.

14. Nibdew bl-ewwel aggravju tal-attur appellant li bih jattakka dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet ksur tad-dritt fondamentali tiegħu mħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-perjodu ta' bejn id-19 ta' Mejju 2016 sal-15 ta' Jannar 2021.

15. Skond l-attur appellant, il-kumpens dovut lilu bħala konsegwenza tal-imsemmi ksur kien imissu ġie kkalkulat mill-1 ta' Jannar 2009 i.e.

minn meta skada t-terminu oriġinali tal-kirja u l-kirja bdiet tiġġedded *ope legis* mingħajr ebda awment possibbli fil-kera, u mhux mid-data tal-kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tal-legat mħolli lilu minn missieru tad-19 ta' Mejju 2016 kif iddeċidiet l-ewwel qorti.

16. Jgħid li "*li kieku l-fond kien jinkera fis-suq liberu, l-income relattiv kien jidħol fil-patrimonju ta' missieru u eventwalment ... kien isib dan il-patrimonju*" u għaldaqstant għandu jingħata kumpens mid-data meta skadiet il-kirja oriġinali u mhux mid-data tal-kuntratt ta' immissjoni fil-pûssess tal-legat mħolli lilu minn missieru.

17. L-ewwel aggravju tal-attur appellant ġie mfisser b'dan il-mod:

> »L-ewwel aggravju
>
> »Illi fl-ewwel lok l-Ewwel Onorabbli Qorti llikwidat il-kumpens fir-rigward tad-danni materjali b'effett mid-data tal-kuntratt ta' immissjoni fil-pussess tal-legat lilu mħolli minn missieru. F'dan ir-rigward l-esponenti jirrileva illi l-leżjoni bdiet isseħħ mill-1 ta' Jannar 2009 meta skada t-terminu oriġinali tal-kirja u l-kirja bdiet tiġġedded ope legis mingħajr ebda awment possibbli fil-kera.
>
> »Li kieku l-fond kien jinkera fis-suq liberu, l-income relattiv kien jidħol fil-patrimonju ta' missieru u eventwalment l-esponenti kien isib dan il-patrimonju. Inoltre, mill-mewt ta' missieru huwa wkoll beda jsofri b'mod aktar dirett billi dan beda jolqot il-patrimonju lilu spettanti mil-propjeta' li huwa wiret u għalhekk l-esponenti jissottomettu illi għall-fini ta' kalkolu tal-kumpens materjali, il-kumpens kellu jibda jiddekorri b'effett mill-1 ta' Jannar 2009 jew almenu mill-1 ta' Ġunju 2015 u mhux kif likwidat mill-Ewwel Onorabbli Qorti.«

18. Kif ingħad aktar 'l fuq, u peress li ma ġie ntavolat l-ebda appell mill-Avukat tal-Istat minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti: i) sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-attur appellant mħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-perjodu bejn id-19 ta' Mejju, 2016 u l-15 ta' Jannar 2021; u ii)

ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens lill-istess attur appellant għal dan il-ksur, dawn il-partijiet tas-sentenza appellata illum għaddew in ġudikat. Konsegwentement dak li ser jingħad aktar 'l isfel ma jbiddilx dak deċiż mill-ewwel qorti *viż*. illi kien hemm ksur tad-dritt fondamentali tal-attur appellant bejn id-19 ta' Mejju, 2016 u l-15 ta' Jannar, 2021 u li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas kumpens fl-ammont ta' sitt elef u erba' mitt ewro (€6,400) lill-attur appellant bħala rimedju għal dan il-ksur.

19. Stabbilit dan, din il-qorti ser tindirizza l-ewwel aggravju tal-attur appellant li bih jitlob lil din il-qorti sabiex tiddikjara illi kien hemm ksur tad-dritt fondamentali tiegħu mħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll mill-iskadenza tal-kuntratt ta' lokazzjoni tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni tas-7 ta' Jannar 1994 bejn missier l-attur Joseph Mifsud u Patricia Ciantar i.e. mill-1 ta' Jannar 2009, [4] sad-data meta sar l-att ta' immissjoni fil-pûssess tal-legat imħolli lilu minn missieru i.e. sad-19 ta' Mejju, 2016.

20. Wara li fliet l-atti kollha proċesswali, din il-qorti hija tal-fehma illi dan l-ewwel aggravju tal-attur appellant għandu jiġi miċħud peress li kuntrarjament għal dak li jsostni l-attur appellant, bejn l-1 ta' Jannar 2009 u d-19 ta' Mejju, 2016 ma kien hemm l-ebda ksur tad-dritt fondamentali tiegħu mħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

[4] Ara *fol*. 28 sa 30 tal-proċess.

21. L-ammont ta' kera li seta' jdaħħal l-attur appellant skond id-disposizzjonijiet rilevanti tal-liġi – mhux biss bejn l-1 ta' Jannar, 2009 u d-19 ta' Mejju 2016 iżda wkoll mid-19 ta' Mejju, 2016 sal-15 ta' Jannar 2021 – huwa, fil-fatt, ogħla mill-kera li kien entitolat li jdaħħal l-istess attur li kieku kera l-fond fuq is-suq ħieles, dejjem skond il-valuri li wasal għalihom il-perit tekniku, meqjus l-għan soċjali tal-liġi u meqjusin wkoll il-prinċipji l-oħra stabbiliti fil-każ ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u>.

22. Skond l-istima tal-perit tekniku l-kera li kien idaħħal l-attur appellant fis-suq ħieles bejn l-1 ta' Jannar 2009 sad-19 ta' Mejju, 2016 kienet tkun madwar sbatax-il elf, sitt mija u disa u erbgħin ewro (€17,649).

23. Wara tnaqqis ta' 30% [5] - minħabba l-għan leġittimu tal-liġi - jifdal madwar tnax-il elf, tlett mija u erba' u ħamsin ewro u tletin ċenteżmu (€12,354,30).

24. Tnaqqis ieħor ta' 20% [6] - sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-istess attur appellant kien jirnexxielu jżomm il-proprjeta' mikrija tul iż-żmien relevanti kollu - jifdal madwar disa' t'elef, tmien mija u tlieta u tletin ewro u erba' u erbgħin ċenteżmu (€9,833.44).

25. Min-naħa l-oħra, l-kera li daħħal jew li seta' jdaħħal l-attur appellant fiż-żmien relevanti (bejn l-1 ta' Jannar 2009 u d-19 ta' Mejju 2016) skond il-liġi kien ta' tnax-il elf, disa' mija u seba' u tmenin ewro u seba' u sittin ċenteżmu (€12,987.67).[7]

---

[5] €17,649 x 70% = €12,354,30.
[6] €12,354.30 x 80% = €9,883.44.
[7] Bejn l-1 ta' Jannar 2009 sal-1 ta' Jannar 2013 il-kera dovuta kienet fl-ammont ta' €1,677.12 fis-sena (l-ekwivalenti f'ewro ta' Lm 60 fix-xahar, li kien l-ammont miftiehem fl-iskrittura privata

26. L-attur għalhekk seta' jirċievi madwar tlett elef, mija u erba' u ħamsin ewro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€3,154.23) iktar skond id-disposizzjonijiet relevanti tal-liġi minn l-ammont li kien entitolat li jdaħħal li kieku kera l-fond fis-suq ħieles, skond il-valuri li wasal għalihom il-perit tekniku, meqjus l-għan leġittimu tal-liġi u meqjusin ukoll il-prinċipju stabbiliti fil-każ ta' Cauchi *v.* Malta.

27. Bħala werriet ta' missieru, flimkien ma' ħuħ David Mifsud, huwa għalhekk kien ikollu dritt li jiret ukoll id-dritt ta' dan għall-kumpens pekunjarju, kif fissret din il-qorti fis-sentenza tas-26 ta' Jannar 2022 fil-każ ta' Erika Gollcher *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*:

»… … … il-qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u cioè minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom latturi kienu intitolati għal kumpens.«

28. Madanakollu, peress li, kif ingħad aktar 'l fuq, ma kien hemm l-ebda ksur tad-dritt fondamentali tal-attur appellant (jew ta' missieru) bejn l-1 ta' Jannar 2009 sad-19 ta' Mejju, 2016 – fost affarijiet oħra, peress li l-ammont ta' kera miftiehem mill-partijiet fl-iskrittura privata tas-7 ta' Jannar 1994 fil-verita' ma kienx wieħed baxx - l-ebda kumpens ma huwa dovut lill-attur appellant għal dan il-perjodu. M'għandu,

---

tas-7 ta' Jannar 1994 a fol. 28 tal-proċess). Għalhekk il-kera dovuta bejn l-1 ta' Jannar 2009 sal-1 ta' Jannar 2013 kellha tkun fl-ammont ta' €6,708.48.

Mill-1 ta' Jannar 2013 sal-1 ta' Jannar 2016 il-kera għoliet – *ai termini* tal-art. 1531C(2) tal-kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta – għal €1,788.78 fis-sena. Għalhekk il-kera dovuta bejn l-1 ta' Jannar 2013 sal-1 ta' Jannar 2016 kellha tkun fl-ammont ta' €5,366.34.

Mill-1 ta' Jannar 2016 il-kera reġgħet għoliet – *ai termini* tal-istess art. 1531C(2) tal-kap. 16 tal-liġijiet ta' Malta – għal €1,825.70 fis-sena. Għalhekk il-kera dovuta bejn l-1 ta' Jannar 2016 u d-19 ta' Mejju, 2016 kellha tkun fl-ammont ta' €912.85.

Għalhek il-kera dovuta bejn l-1 ta' Jannar 2009 sad-19 ta' Mejju, 2016 kellha tkun fl-ammont ta' €12,987.67.

għalhekk, jiżdied l-ebda ammont ta' kumpens ma' dak li wasslet għalih l-ewwel qorti fis-sentenza appellata. [8]

29. Għar-raġunijiet hawn fuq imfissra, u mhux għax id-dritt għall-kumpens ma jintiritx, l-ewwel aggravju tal-attur appellant mhux ser jintlaqa'.

30. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-attur appellant li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat illi "*t-talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi mill-fond, għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali.*" [9]

31. It-tieni aggravju tal-attur appellant ġie mfisser b'dan il-mod:

»It-tieni aggravju, li huwa l-iktar aggravju importanti għall-esponenti, huwa l-fatt li nonostante li l-Qorti sabet leżjoni u li l-esponenti għadu qed isofri l-istess leżjoni minħabba li l-inkwilin għandu security of tenure u minkejja l-fatt li l-esponenti m'għandux fejn igħix u għandu bżonn il-fond għalih innifsu, il-Qorti la ordnat l-iżgumbrament u lanqas ma ordnat li l-intimat Azzopardi m'għandux jibbenefika mid-dispożizzjonijiet protettivi fil-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta.

»Illi l-esponenti minn mindu ħareġ mill-ħabs sab ruħu f'sitwazzjoni li m'għandux fejn igħix u għalhekk għandu bżonn dan il-fond għalih innifsu. Ġaladarba huwa għandu proprjeta' li hija tiegħu, għandu dritt igawdi dil-proprjeta' u jokkupa huwa stess u mhux jissokkombi għall-inkwilinat favur terz u jekk tali terz għandu bżonn akkomodazzjoni, soċjali jew mhux, m'għandux ikun l-esponenti li għandu jagħmel tajjeb għall-istess.

»Dan m'huwiex każ li jsir means test iżda huwa każ fejn l-esponenti għandu bżonn il-fond in kwistjoni għalih innifsu u għalhekk indipendentement mill-mezzi tal-intimat Azzopardi, l-esponenti għandu d-dritt li jieħu lura dan il-fond ħalli jokkupah huwa stess. L-intimat Azzopardi

[8] Din il-qorti tiċċara wkoll illi mit-30 ta' Jannar 2018 'l quddiem ma jistax jingħad illi nkiser id-dritt fondamentali tal-attur appellant imħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li ma sar l-ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li din il-qorti tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.
[9] Ara fol. 90 tal-proċess.

gawda ġa iktar minn tlettax-il sena b'kirja protetta mill-liġi u ġaladarba li issa l-esponenti qiegħed f'dan il-bżonn, huwa umilment jissottometti illi għandu jkollu rimedju effettiv.

»F'aspetti ta' indoli kostituzzjonali, huwa umilment sottomess illi l-esponenti għandu dritt jitlob li meta l-Qorti ssib leżjoni, li l-Qorti ġġib tali leżjoni fit-tmiem u ma tħallihiex tkompli tiġi pperpetwata. Huwa evidenti illi hawnhekk mhux si tratta ta' kumpens pekunjarju billi l-esponenti primarjament irid il-fond biex jgawdih huwa stess.

»Minkejja l-fatt li hemm emendi fil-liġi li ġew fis-seħħ f'Ġunju 2021 sid jista' jitlob li l-kumpens jiġi awmentat għal 2% tal-valur fis-suq liberu tal-fond, dan mhux rimedju li huwa adatt għall-esponenti. L-esponenti m'għandux fond fejn igħix u għandu bżonn il-fond proprju biex igħix fih huwa stess.

»Illi għalhekk ġaladarba ġie riskontrat dan il-fatt, l-esponenti umilment jissottometti illi din l-Onorabbli Qorti, bħala l-ogħla Qorti tal-pajjiż u l-unika Qorti li tista' tagħti adit għal dan ir-rimedju, għandha tordna l-iżgumbrament tal-intimat Azzopardi fi żmien li din il-Qorti jidhrilha xieraq.

»Jekk il-Qorti tiddikjara li m'għandiex tkun hi li tordna l-iżgumbrament, u li għalhekk il-kwistjoni għandha tiġi riferita quddiem Qorti oħra u jiġi umilment sottomess illi dan m'huwa rimedju xejn billi:

»1. Ma hemmx garanzija li tali proċeduri jkunu ta' suċċess għall-esponenti.

»2. Ma hemmx terminu kemm jistgħu jdumu tali proċeduri – tenut kont anke l-possibilita' ta' appell.

»3. Li sabiex jsiru proċeduri oħra l-esponenti ser jinkorri spejjeż addizzjonali.

»4. Illi f'dan it-trapass kollu l-esponenti, mhux biss ser jinkorri spejjeż ulterjuri, iżda ser jibqa' jissokkombi leżjoni – leżjoni li ġa ġiet raviżata mill-Ewwel Onorabbli Qorti.

»F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk, ġaladarba jidher ċar u manifest illi l-esponenti bħala sid m'huwiex kuntent iħalli l-fond mikri iktar lill-intimat u ġaladarba jirriżulta provat illi l-esponenti għandu bżonnu għalih innifsu biex igħix fih huwa stess, jiġi sottomess illi din il-Qorti għandha tgħaddi biex teffettwa l-iżgumbrament tal-inkwilin ope sententiae u mhux tħalli dan il-proċess għal ħaddieħor.

»Tali dritt huwa rinforzat mid-dispożizzjonijiet tal-Art 13 tal-Konvenzjoni kif ingħad mill-Qorti Ewropea:

»At the same time, the remedy required by Article 13 must be "effective" in practice as well as in law, in the sense of either preventing the alleged violation or its continuation, or providing adequate redress for any violation that has already occurred...

»F'dan ir-rigward l-esponenti jagħmel referenza għas-sentenza reċenzjura ta' 'Cauchi vs Malta' mill-fejn ġie enfasizzat illi l-Qrati kostituzzjonali għandhom id-dover u obbligu li jagħtu rimedju xieraq u effettiv u mhux jipposponu tali rimedju billi jitfgħu lis-sid li jkun qed isofri leżjoni,

f'sitwazzjoni fejn tali leżjoni tibqa' tkompli sseħħ minkejja sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti.

»53. ....In particular, the Court has taken issue with the approach of the Constitutional Court, which has regularly failed to prevent the continuation of the violation (for example, by evicting tenants or awarding a higher future rent to applicants remaining in the same situation as a result of the laws in place), and secondly, it has repeatedly found that the sums awarded in compensation by the Constitutional Court do not constitute adequate redress. It has specifically found that when eviction has been ordered or a future rent established by the first-instance court, it would be revoked by the Constitutional Court on appeal... Similarly, an analysis of the cases brought before the Court has also shown that the Constitutional Court has persistently reduced the compensation awarded by the first-instance courts for no valid reason. This has led to a number of Chamber judgments and a series of repetitive well-established case-law judgments finding a violation of Article 13 and Article 1 of Protocol No. 1 since applicants remained victims of the violation found... ... ...

»54. The only exception to this long list of cases, and only in part, is a specific group of cases lodged by the same family, where the properties affected by the law in question (in that case Article 12A of the Ordinance) had been vacated by the time of the domestic judgment and the compensation awarded until then was deemed adequate by the Court ... However, in relation to the properties still occupied and subject to the same law, notice of the complaints was given to the Government...

»Jiġi umilment sottomess li sabiex din il-Qorti ma tibqgħax iktar kritikata b'dan il-mod, għandha hi stess tuża l-mezzi biex tittutela d-drittijiet tal-persuna li tkun qiegħda ssofri tali leżjoni u ġġib tali leżjoni fit-tmiem fl-inqas żmien possibbli u mhux tħalli tali leżjoni tibqa' tiġi pperpetwata.«

32. Din il-qorti ser tibda billi tgħid illi ma tressqu l-ebda provi li juru li l-attur appellant m'għandux post fejn jgħix u li għandu bżonn il-fond għalih innifsu. Anzi, l-provi prodotti juru li hu wiret diversi proprjetajiet mingħand missieru, [10] u għalhekk l-allegazzjoni li ressaq fit-tieni aggravju tiegħu fis-sens li qed isofri ksur tad-dritt fondamentali tiegħu mħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li "*l-inkwilin għandu security of tenure u ... l-esponenti m'għandux fejn igħix u għandu bżonn il-fond għalih*

[10] Ara *fol*. 24 sa 27 tal-proċess.

innifsu" [11] huwa frivolu u vessatorju u għaldaqstant mhux ser jintlaqa'.

33. Argument ieħor li jressaq l-attur appellant f'dan it-tieni aggravju tiegħu huwa dan: minkejja li l-ewwel qorti sabet ksur tad-dritt fondamentali tiegħu mħares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea mid-19 ta' Mejju 2016 sal-15 ta' Jannar 2021, "*la ordnat l-iżgumbrament u lanqas ma ordnat li l-intimat Azzopardi m'għandux jibbenefika mid-dispożizzjonijiet protettivi fil-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta.*" [12] Skond hu, din il-qorti imissha "*ġġib tali leżjoni fit-tmiem u ma tħallihiex tkompli tiġi pperpetwata.*" [13] Iżid jgħid li hu "*primarjament irid il-fond biex jgawdih huwa stess.*" [14]

34. Dwar l-argument tal-attur appellant – li l-ewwel qorti kien imissha ordnat l-iżgumbrament tal-appellat Azzopardi – kif ipprovdiet din il-qorti fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2020 fil-kawża fl-ismijiet Michael Farrugia *et v.* L-Avukat Ġenerali *et* [15] :

»44. F'kawża ta' din ix-xorta id-dmir tal-Qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk il-Qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-Qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġialadarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Qorti.« [16]

35. Għandu jingħad ukoll li hija żbaljata l-idea li qorti b'kompetenza kostituzzjonali tista' timxi bħallikieku l-liġijiet li jirregolaw il-

[11] Ara fol. 100 tal-proċess.
[12] Ara fol. 100 tal-proċess.
[13] Ara fol. 100 tal-proċess.
[14] Ara fol. 100 tal-proċess.
[15] Q.K., 6 ta' Ottubru 2020 (Rik. Kost. Nru. 79/2016 AF).
[16] Ara wkoll Joseph Camilleri *v.* Avukat Ġenerali *et*, Q.K., 8 ta' Ottubru, 2020.

kompetenza tal-qrati u l-proċeduri ġudizzjarja ma jgħoddux għaliha. Jekk l-attur appellant iħoss li hemm bażi legali sabiex l-inkwilin Azzopardi jiġi żgumbrat, għandu jressaq it-talba appożita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li għandha teżamina ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, tapplika l-liġi applikabbli għalihom u sussegwentement tiddeċiedi jekk talba bħal din għandhiex tintlaqa' jew le.

36. Dwar l-argument l-ieħor tal-attur appellant – fis-sens li l-ewwel qorti kien imissha ddikjarat li l-appellat Raymond Azzopardi ma jistax ikompli jistrieħ fuq il-protezzjoni li tagħtih il-liġi / ma jistax ikompli jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-kap. 69 tal-liġijiet sabiex ikompli jgħix fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni – din il-qorti tosserva illi din il-parti tal-aggravju għandha tintlaqa' fis-sens illi relattivament għall-*quantum* tal-kera l-kerrej ma jistax jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità tal-Kap. 69 kif preżentement fis-seħħ.

37. F'dan is-sens biss għandu jintlaqa' dan it-tieni aggravju.

38. Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha b'dan illi żżid tgħid illi l-konvenut Azzopardi ma jistax jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 safejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera kif kienu fis-seħħ qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021, bla ħsara għall-applikabilità tal-Kap. 69 kif preżentement fis-seħħ.

39. L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-attur appellant. Dawk tal-ewwel istanza jibqgħu kif ordnat l-ewwel qorti.

Mark Chetcuti Prim'Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr