PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **540/2021 AD**

JOSEPH GAUCI (KI 1025048M)

VS

JOSEPH LANZON (KI 620552M)
U MARTU ELIZABETH LANZON (KI 401052M)
KIF UKOLL L-AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 18 ta' Novembru 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikoli 1531B u 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar l-erbgħa u għoxrin (24) t'Awwissu 2021, **<u>Joseph Gauci</u>** ippremetta:

    a. Illi r-rikorrent Joseph Gauci huwa proprjetarju tal-fondi 79, 80 u 81 Triq Annibale Preca, Lija, liema proprjeta' hija mqassma f'erba' fondi li huma enumerati bin-numri 173 (qabel 79), 'Honey House', 175 (Unit A) (qabel 80) 'Josfil', 175 (Unit B) 'Mical', u 177 (qabel 81);

    b. Illi mill-entratura 175, Triq Annibale Preca, Lija, hemm entratura għal żewġ fondi;

    c. Illi oriġinarjament dawn il-fondi bin-numri esterni 79, 80 u 81 Triq Annibale Preca, Lija, kienu jifformaw Palazzo intier u integru, kif jirriżulta mill-pjanti **Dox X1** u **Dok X2**, liema proprjeta' kienet ta' Therese Buttigieg li tiġi omm John Baptist Francia, fejn fis-sena 1950 il-fond ġie rekwiżizzjonat mill-Housing Department (illum f'idejn l-Awtorita' tad-Djar). Illi l-Housing Department iddivida dak iż-żmien il-Palazzo f'erba' fondi għal skopijiet tal-Housing;

    d. Illi r-rikorrenti jagħmel referenza għall-korrispondenza fuq ordni ta' rekwiżizzjoni mill-Awtorita' tad-Djar li tirreferi għall-fond bin-numru 80, Triq Annibale Preca Street, Lija, hekk datat il-11 t'Ottubru 2004 b'requisition number RO 4512 (**Dok A1**);

    e. Illi r-rikorrneti akkwista (wara ħafna tbatija u flejjes) il-pussess tal-fondi 79 (illum 173) u 80 (illum 175) Triq Annibale Preca, Lija;

    f. Illi fl-antik il-fond kellu wkoll in-numru 82, Triq Annibale Preca, Lija;

    g. Illi r-raba' fond (li huwa l-ikbar fond) bin-numru 177 (qabel 81) kien rekwiżizzjonat u okkupat b'kirja ta' qabel is-sena 1995, li ġie awtomatikament akkwistat minn Joseph Lanzon mingħand missieru b'titolu ta' kera, u li issa qiegħed jinkera mingħand l-intimat u martu

Elizabet Lanzon, għax il-liġi taħt il-Kap 69 tipproteġi lill-konjuġi Lanzon fil-kirja;

h. Illi l-parti tal-palazz okkupat b'titolu ta' kera protett skont il-liġi skont l-artikoli 3 tal-Kap 16 u l-artikoli 1531B u 1531C tal-Kap 16, huwa l-parti indikat bil-kulur aħdar fil-pjanta **Dok X2**;

i. Illi l-fond bin-numru 177 (qabel 81) ġie derekwiżizzjonat fit-13 ta' Settembru 2004 hekk kif jidher min-notifika mingħand id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali (**Dok B1**);

j. Illi r-rikorrenti jagħmel referenza għall-ktieb tal-irċevuti (**Dok C1**) li juri li l-Palazzo ilu soġġett għall-kirja mis-sena 1951 u għalhekk ir-rikorrenti u d-dante kawża tiegħu ilu aktar minn ħamsin sena miċħud mill-pussess u l-godiment ta' ħwejġu;

k. Illi minħabba li l-kera hija fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel, u jekk tinbidel ser tinbidel marġinalment skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 (ħlief issa bl-introduzzjoni tal-Att XXVII (27) *[recte: XXIV]* tas-sena 2021), minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza mhux żgħira bejn il-kera annwali tal-fond fis-suq liberu, mal-kera ta' Ewro 260.40 fis-sena u/jew somma verjuri li qegħdin iħallsu l-konjuġi Lanzon;

l. Għalhekk, għalkemm bl-Att X tas-sena 2009 il-leġislatur ipprova jtaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji versu s-sidien tal-proprjeta', din l-istess liġi ma għamlitx biżżejjed sabiex tgħin lir-rikorrent ikollu *legitimate expectation* sabiex jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu entro żmien raġjonevoli u f'ħin determinat u sabiex jieħu kera ġusta li tekwivali u/jew taqrob aktar lejn il-kera ħielsa tas-suq tal-lum;

m. Illi għalhek l-Artikoli 1531B u 1531C(1) u 1531C(2) tal-Kap 16 kif ġie introdott mingħajr ebda kwalifiki ta' xejn, jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti;

n. Lanqas ma jeżistu r-rimedji proċedurali sabiex bħal fil-każ de quo, fejn ir-rikorrenti jkun jista' jintegra l-fond tiegħu kif xieraq;

o. Illi r-rikorrenti lanqas jista' liberalment ibigħ il-proprjeta' fl-intier tiegħu, li huwa d-dritt ta' kull proprjetarju taħt l-Artikolu 1 Protokoll 1 u skond l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, billi fir-realta', li kieku r-rikorrenti kellu jagħmel hekk, jakkwista prezz aktar baxx mill-prezz tas-suq. Ovvjament bis-sinjuri Lanzon jokkupaw il-fond (jew il-parti l-kbira tal-palazz) tiegħu b'titolu ta' kera protetta skont il-liġi, ebda persuna terza ser tersaq sabiex tixtri u takkwista għall-prezz kummerċjali u għall-prezz bħala fond vakanti u battal, ħieles minn kull dritt ta' ħadd;

p. Għalhekk effettivament bl-istat li jinsab fih ir-rikorrenti bil-liġi preżenti, ir-rikorrent m'għandux speranza reali li jikseb il-pussess effettiv ta' ħwejġu u / jew jieħu redditu reali u ġust mill-istess proprjeta';

q. Illi oltre hekk ir-rikorrent tilef kirjiet sostanzjali kbar minħabba din l-imposizzjoni tal-leġislatur li effettivament żamm il-kirjiet baxxi b'mod inġust;

r. Billi dawn il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995 ġew l-aħħar emendati permezz tal-Att X tas-sena 2009, u minn dak iż-żmien sal-lum (2019) jeżistu 'l fuq minn 97,000 post residenzjali battal f'Malta u Għawdex kif jirriżulta mill-istatiċi tan-National Statistics Office fejn, fir-realta', il-liġi ma tagħti ebda rimedji effettivi fil-konfront ta' sidien bħalma hu r-rikorrent versu r-realta' tal-fatti tal-lum, għajr dak li ħareġ bħala liġi permezz tal-Att XXVII (27) *[recte: XXIV]* tas-sena 2021;

s. Illi l-ilment tar-rikorrent b'din il-kawża huwa li qiegħed jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu, u mill-godiment reali tal-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-liġi skont l-Artikoli 3 tal-Kap 69 u skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 huma sproporzjonati għall-għanijiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrent huwa mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu għal żmien indefinit, u meta tqis li l-kirja li qiegħda titħallas għall-fond bin-numru 177, Triq Annibale Preca, Lija hija ta'

€130.20 kull sitt xhur, u/jew somma verjuri, hekk kif jidher minn l-aħħar pagament li sar minn Joseph Lanzon għall-perjodu ta' Lulju sa Diċembru 2021 (**Dok D1**), liema kirja hija ċertament miżera fiċ-ċirkostanzi, u ma tirriflettix il-valur reali tal-lum sabiex tikri fond li jifforma parti minn Palazzo ġewwa Ħal Lija;

t. Illi dan il-fatt kif diġa' ngħad jagħti lok għal ksur u vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, liema artikolu jinsab ukoll taħt il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

u. Illi s-sitwazzjonijiet analogi ġja ġew trattati ampjament kemm mill-Qorti Ewropea fil-każ ***Amato Gauci vs Malta*** (App Numru 47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti kkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi l-Qorti Ewropea saħqet li jrid ikun hemm element ta' proporzjonalita' fejn *"the requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden"*;

v. Illi dan il-prinċipju wkoll ġie sottolineat fis-sentenza mogħtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburugu fis-sentenza ***Fleri Soler vs Malta*** deċiża fis-26 ta' Settembru 2006 fejn il-Qorti Ewropea ddikjarat is-segwenti:

*"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the 'general interest', but there must also be a reasonable relation of proportionality between the measures employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a '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 (**Saliba vs Malta**);"*

w. Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta’ sentenzi li ħarġu kemm mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li ġja stabbilew dan il-punt;

x. Hemm ukoll is-sentenza ***Joseph Camilleri vs L-Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-3 ta’ Ottubru 2019 (Rik Nru 77/2015) u ***Anthony Debono et vs L-Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzjonali fit-8 ta’ Mejju 2019 (Rik Nru 89/2018);

y. Illi fil-każ ta’ ***Portanier vs Malta*** (Application Nru 55747/16) tal-European Court of Human Rights ta’ Strasburgu deċiża fis-27 t’Awwissu 2019, il-Qorti Ewropea tenniet li l-Qorti Kostituzzjonali għandha kull dritt sabiex tiddetermina jekk għandux ikun hemm żgumbrament skont iċ-ċirkostanzi li jridu jirriżultaw ċari mill-provi u sabiex ma tibqax tiġi perpetwata leżjoni ċara tad-drittijiet tas-sid;

z. Illi fil-każ in diżamina, m’hu diffiċli xejn sabiex il-Qorti tasal li hemm leżjoni ċara tad-drittijiet tar-rikrorenti fejn ma jirriżultaw ebda garanziji proċedurali u/jew proporzjonalita’ suffiċjenti, sabiex ir-rikorrenti jkollhom *‘legitimate expectation’* li jieħdu lura l-pussess effettiv tal-fond tagħhom entro żmien reġjonevoli u fi żmien determinat;

aa. Illi sabiex il-Qorti tkun ukoll pjen edotta tal-fatti kollha, barra li Elizabeth Lanzon, mart l-intimat Joseph Lanzon wirtet sehem minn sitta (1/6) mid-dar bin-numru 139 u 140, Point Street, Senglea, u sehem minn erbgħa (1/4) mill-kamra bin-numru 26, li tinsab f’St Francis Street, Senglea kif ukoll sehem minn tmienja (1/8) mill-kamra bin-numru 62 li tinsab fi Crucifix Street, Senglea, u din skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ Elizabeth Lanzon li saret fi 3 ta’ Diċembru 2002 (**Dok E1**);

bb. Illi skont ir-riċerka li saret, il-proprjeta’ bin-numru 62 li tinsab fi Triq il-Kurċifiss, Senglea kienet inbiegħet, hekk kif jidher mill-kuntratt li sar datat 5 ta’ Mejju 2003 (**Dok F1**), fejn għalhekk l-intimata Elizabeth Lanzon irċeviet sehem mill-qliegħ tal-istess proprjeta’;

cc. Illi fl-aħħarnett, sabiex ukoll ikun hemm provenjenza da parti tal-attur jiddikjara li huwa wiret din il-proprejta' mingħand William Nathaniel Francia, liema William Nathaniel Francia miet fit-18 ta' Mejju 1988 kif jirriżulta minn **Dok G1**, fejn permezz ta' testment tas-27 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona li ġie anness bħala **Dok G2**, u fejn fost diversi legati, ħalla bħala eredi universali tiegħu lir-rikorrent Joseph Gauci kif jirriżulta fil-klawsola 7 tat-testment tiegħu;

dd. Illi wara li miet William Nathaniel Francia, Joseph Gauci aċċetta l-wirt permezz ta' denunzja 3536/1989 (**Dok G3**) fejn dan il-fond huwa indikat fil-paġna 5;

ee. Illi minħabba dan il-preġudizzju serju, għalhekk, ir-rikorrenti jirriżerva d-dritt li jitlob lill-Qorti taħtar u tappunta Perit Tekniku sabiex jagħti l-valur lokatizju mis-sena 1950 sas-sena 2021;

3. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża mir-rikorrent, illi permezz tagħha qiegħed jitlob lil din il-Qorti:

(a) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-Artikolu 3 tal-Kap 69, kif ukoll l-Artikoli 1531B tal-Kap 16, 1531C(1) tal-Kap 16 u 1531C(2) tal-Kap 16 u/jew min minnhom, huma artikoli li qegħdin in toto u/jew in parte jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent u senjatament l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea taħt il-Kapitolu 319 fir-rigward tal-fond 177, Triq Annibale Preca, Lija;

(b) Tillikwida u tiddeċiedi illi l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-artikoli ċitati taħt il-Kap 69 u dawk tal-Kap 16, billi l-leġislatur ma kkreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tar-rikorrent u dawn tal-inkwilin, u vvjola d-drittijiet tar-rikorrent billi ma setax igawdi l-proprjeta' tiegħu bin-numru 177, Triq Annibale Preca, Lija, għal dawn is-snin kollha;

(c) Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni (danni pekunjarji u morali) kif sofferti mir-rikorrent, mid-data tas-sentenza definittiva, u jiddekorru l-imgħaxijiet skont il-liġi sal-pagament effettiv;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u/jew min minnhom;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta u għoxrin (26) t'Awwissu 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnax (12) t'Ottubru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata għoxrin (20) ta' Settembru 2021, l-intimat **<u>Avukat tal-Istat</u>** eċċepixxa:

   a. Illi qabel xejn huwa xieraq illi r-rikorrent iġib prova li:

      i. Huwa tassew is-sid tal-fond numru 177 (qabel 81) Triq Amabile *[recte: Annibale]* Preca, Lija;

      ii. Iġib prova tal-allegat ftehim tal-kirja li r-rikorrent qiegħed jilmenta fuqu;

   b. Illi in linea preliminari, biex ir-rikorrent jissokta b'din il-kawża jeħtieġlu juri li l-intimati Joseph Lanzon u Elizabeth Lanzon tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għall-inqas mill-kitba tar-rikors konvenzjonali ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u għaldaqstant la jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531B u 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

c. Illi f'dan il-kuntest, iż-żmien kollu li l-intimati Joseph Lanzon u Elizabeth Lanzon damu jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-ordni tar-rekwiżizzjoni m'huwiex meqjus bħala kirja skont l-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, jekk wara t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni fl-2002, Joseph Lanzon u Elizabeth Lanzon baqgħu jgħammru fid-dar b'titolu ta' kirja, dik il-kirja, bħala waħda li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 ma tistax titqies li hija waħda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531B u 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrenti kontra t-tħaddim ta' dawn l-artikoli tal-liġi, ma tistax tirnexxi;

d. Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ilmenti tar-rikorrent sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u maż-żamma ta' xi ordni ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-Istat u dan għaliex hija l-Awtorita' tad-Djar, li skont l-Artikolu 24 tal-Att dwar l-Awtorita' tad-Djar (Kap 261 tal-Liġijiet ta' Malta) assorbiet l-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;

e. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

f. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, *"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)"*;

g. Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimat Avukat tal-Istat iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

h. Illi l-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

i. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera jingħad li l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens. Illi magħdud ma' dan, fl-1 ta' Ġunju 2021 l-Att XXIV tal-2021 introduċa l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali. Illi l-Artikolu 4A japplika mingħajr preġudizzju għaż-żieda fil-kera taħt l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u introduċa l-possibilita' għas-sidien biex jiftħu proċeduri għall-awment fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni. Fil-bidu ta' dawn il-proċeduri l-Bord huwa obbligat jwettaq test tal-mezzi, fejn il-kerrej ma jissodisfax l-imsemmi test tal-mezzi u wara l-Bord tkun ikkunsidrat ċertu provi u sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Bord jista' jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex jivvaka l-fond u l-Bord jista' jistipula kirja għal dak il-perjodu skont il-każ, din il-kirja tista' tmur oltre t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond. Għaldaqstant, taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent għandu rimedju ordinarju il-liġi;

j. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

6. B'risposta datata tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2021, l-intimati **<u>Joseph Lanzon u Elizabeth Lanzon</u>** eċċepew:

a. Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrent jippernjaw fuq il-kostituzzjonalita' o meno tad-disposizjonijiet tal-Artikoli 3 tal-Kap 69 u Art 1531B, 1531B(1) u (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u jekk dawn imorrux kontra wkoll il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;

b. Illi miżura mittieħda mill-Istat kienet fi żmienha u kienet waħda legali u li l-għan wara l-istess miżura kien wieħed leġittimu fil-kuntest tiegħu u fl-interess ġenerali. Għalhekk isewgi li t-talbiet tar-rikorrent f'din l-istanza għandhom jiġu miċħuda u dana a spejjeż interament tar-rikorrentu dana stante li l-pretensjoni tiegħu hija waħda infondata fil-fatt u fid-dritt;

c. Illi l-intimati konjuġi Lanzon isostnu li qed jiġi rispettat it-test tal-bilanċ u tal-proporzjonalita' meta wieħed iqabbel l-ammont ta' kera mħallas mill-intimati Lanzon lill-istess rikorrent u l-valur lokatizju fuq is-suq li l-fond għandu l-potenzjalita' li jġib u konsegwentement m'hemmx leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovnenzjoni u lanqas tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

d. Illi peress li r-rikorrent qed jinvoka l-protezzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-konjuġi Lanzon jeċċepixxu l-improponibilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan għal żewġ raġunijiet prinċipali:

i. L-ewwel għaliex il-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni: *"Ebda ħaġa*

fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)";

ii. It-tieni għaliex dan l-artikolu 37 jitkellem biss dwar teħid forzuż, jiġifieri b'mod obbligatorju, u dan mingħajr ma jagħmel referenza għad-dritt tat-tgawdija tal-proprjeta' – kuntrarjament għal dak li jagħmel l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Isewgi għalhekk li l-Artikolu 37 joffri ħarsien li ldak li jkun unikament meta hemm teħid tal-proprjeta' minħabba xi effett ta' xi att tal-Istat. Skont din id-disposizzjoni tal-Kostituzzjoni, l-istess protezzjoni m'hix mogħtija meta jkun hemm interferenza fid-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta'. Illi l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet *Nazzareno Galea et vs Giuseppe Briffa* deċiża fit-30 ta' Novembru 2001, osservat illi:

"una volta din il-Qorti waslet għall-konvinċiment illi l-każ taħt eżami hu wieħed ta' privazzjoni tat-tgawdija u mhux ta' teħid tal-proprjeta' u konsegwentement ma jaqax fl-orbita' tal-Artikolu 37, mhux il-każ li tinvestiga oltre jekk il-kumpens mil-liġi stabbilit għal dik il-'privazzjoni tat-tgawdija' kienx wieħed xieraq";

e. Illi sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta'. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx, u dan peress li bil-kirja r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu fuq il-fond in kwestjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta'. Illi tajjeb li jiġi nnutat li l-Istat ħa miżura li tinkwadra ruħha taħt il-kontroll ta' użu fejn irregolarizza s-sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li jibqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond. Fid-dawl ta'

dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

f. Illi mingħajr preġudizzju għal-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-Artikolu 37 japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemm ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea stante li l-fatti tal-każ preżentati ma jikkostitwixxux teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda jikkostitwixxu biss kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

g. Illi l-konjuġi Lanzon jagħmlu referenza għall-fatt li huwa aċċettat fil-ġurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropea li sabiex jista' jingħad li l-Istat osserva l-kweżiti li joħorġu minn dan l-artikolu konvenzjonali, relattiv għall-kontroll ta' użu tal-proprjeta' m'hux biss irid jiġi ppruvat li l-Istat aġixxa b'mod legali u fl-interess ġenerali, iżda għandu wkoll juri li waqt dan l-eżerċizzju ta' kontroll fuq il-proprjeta' ta' ħaddieħor, l-Istat iżomm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta' u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjeta' tal-individwu.

   Illi kif ġie osservat mill-Qorti Ewropea, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralita' tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali bħal f'dan il-każ, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq (ara *James and Others v. The United Kingdom* deċiża fil-21 ta' Frar 1986 u *The Holy Monasteries v. Greece* deċiża fid-9 ta' Diċembru 1994). Sewwasew, sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-individwu, wieħed għandu jifhem u japprezza li miżura ta' din ix-xorta, meħuda fl-interess pubbliku għandha tattira kumpens li għandu jkun ferm inqas mill-valur sħiħ fis-suq;

h. Illi jsegwi għalhekk li l-kumpens mogħti seta' jkun ferm inqas mill-ammont sħiħ li l-proprjeta' ġġib fuq is-suq. Għalhekk wieħed meta jikkonsidra li l-prinċipju tal-proporzjonalita' ġie leż, wieħed ma jistax jillimita ruħu għall-valur lokatizju fuq is-suq iżda għandu jara jekk bl-attenwanti u cioe bil-fatt li l-miżura keient in konformita' mal-kweżiti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni li tippermetti li l-kumpens f'dan ir-rigward il-kera setgħet tkun ferm inqas mill-valur lokatizju fuq is-suq jekk b'dak it-tnaqqis inżammitx il-proporzjonalita'.

   i. Illi bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, dawn l-emendi poġġew l-ispejjeż u l-obbligu ta' manutenzjoni straordinarja (bħal dawk ordinarji) fuq spallejn l-inkwilini;

   ii. Illi l-imsemmija emendi provdew għar-ripristinazzjoni lura tal-fond u dan stante li sar diffiċli li l-kirja tintiret u dana jista' biss iseħħ taħt kondizzjonijiet stretti;

   iii. Illi żdiedet ukoll il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u għalhekk sar aktar aċċessibbli għas-sid sabiex iressaq talbiet sabiex ma jkunx hemm tiġdid tal-kirja. Għalhekk m'hemm l-ebda rilokazzjoni awtomatika u indefinita tal-kirja hekk kif qed jiġi allegat mir-rikorrent;

i. Illi ma jistax jingħad illi s-sidien tal-fond cioe r-rikorrenti kienu mġiegħla jidħlu fil-kuntratt preżenti – vide *Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et*, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali. L-antekawża ta' dawn l-intimati daħlu f'dan il-kuntratt minn rajhom u stabbilixxew l-ammont li riedu huma u minn jeddhom assoġġettaw ruħhom għad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk f'dan il-kuntest ma jista qatt jirriżulta li hemm teħid forzuż iżda kienu s-sidien stess li taw il-fond mertu ta' din il-kawża b'kirja u ma kien hemm l-ebda ordni mill-intimati jew mill-Istat sabiex jidħlu f'din il-kirja;

Illi għalhekk ġaladarba dik kienet il-liġi li tirregola l-kirjiet ta' bini dak iż-żmien u l-awturi tar-rikorrent xorta waħda għażlu li jidħlu għal dak it-tip ta' relazzjoni kuntrattwali, ma jistgħux jilmentaw u jipprovaw jerġgħu lura minn dik id-deċiżjoni li l-awturi tagħhom kienu ħadu fil-passat. Bl-imġieba tiegħu, l-antekawża tal-appellati kien aċċetta l-konsegwenzi u l-effetti mnissla mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ladarba dan ġie aċċettat minn jeddu, mhux ġust li jiġu issa, wara tant snin, ulied min ħa d-deċiżjoni oriġinali jilmentaw kostituzzjonalment u konvenzjonalment mill-għażla ħielsa li kien ħa missierhom dak iż-żmien, dan mhux biss għaliex *volenti non fit injuria* imma anke għaliex bħala werrieta ta' missierhom ir-rikorrenti għandhom joqogħdu għad-deċiżjonijiet meħuda minnu tul ħajtu;

Illi kwistjoni li tqarreb ħafna għal din tal-lum fejn ukoll kienet qed tiġi mistħarrġa l-kirja protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kienet tqajmet fil-kawża *Emanuel Said Limited vs Carmel Zammit et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' Lulju 2011. Fis-sentenza tagħha, il-Qorti Kostituzzjonali għallmet dan li ġej:

"fil-każ in eżami meta l-partijiet daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni li l-liġi tal-kera kienet ilha in vigore snin. Il-partijiet għamlu dak il-ftehim volontarjament u konsapevoli b'liema reġim legali kienu se jiġu regolati bih. Ladarba l-partijiet kienu liberi li jifthiemu kif iridu u aċċettaw dawk il-kondizzjonijiet u r-reġim li kien jirregola r-relazzjonijiet tagħhom, ma jistgħux issa jilmentaw li d-drittijiet fondamentali tagħhom ġew vjolati. L-appellati setgħu kieku riedu ma ntrabtux b'dak ir-reġim u għażlu minflok reġim legali ieħor li kien disponibbli li kien jippermettilhom jgħollu l-kera u jieħdu lura l-fond. Inoltre meta sar il-ftehim il-kera miftiehem fil-perjodu in kwistjoni ma kienx wieħed baxx. L-appellati aċċettaw dak l-ammont ta' kera u ma għamlux proviżjon għal awment ta' kera wara kull tant żmien."

Illi l-istess Qorti Kostituzzjonali saħqet li: *"Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti l-appellati daħlu għal dak l-istat ta' fatt u ta' liġi volontarjament meta krew il-fond u kienu jafu bil-konsegwenzi legali sa mill-bidunett tal-kirja. Għalhekk ma kien hemm ebda impatt fuq il-proprjeta' tal-appellati li huma ma kinux jafu bih jew li kien 'arbitrary" u 'unforeseeable'. Lanqas ma kien hemm xi 'uncertainty' leġistlattiv meta sar il-ftehim (ara Hutten-Czapska v. Poland (2006). Għal din ir-raġuni l-Qorti hija prekluża milli tidħol fil-kwistjoni jekk "the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a fair balance between the various interests of the tenants and those of the owners"*;

j. Illi għalhekk, wieħed jista' biss jitkellem fuq ksur tad-drittijiet u deprivazzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' meta dak li jkun jiġi mneżża' minn kull dritt – li f'dan il-każ ma jirriżultax. Fi kliem l-awturi Harris u O'Boyle: *"In principle, there will be deprivation of property only where all the legal rights of the owner are extinguished by operation of law or by the exercise of a legal power to the same effect."*

Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li żgur mhux il-każ;

Illi l-intimati jerġgħu jisħqu li l-għan wara l-liġijiet huwa sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikolu żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess

ġenerali u l-intimati jaraw li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomex jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fondamentali tal-bniedem;

Illi aktar minn hekk, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing,* żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u cioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' *Amato Gauci vs Malta* irrikonoxxiet 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 riċenti fl-ismijiet *Ian Peter ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et* tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: *"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"*;

k. Illi jekk ir-rikorrent qed jilmenta li l-kera dovuta lilu meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;

Illi m'hemm l-ebda dubbju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq listess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-

ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li m'humiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

Lanqas huwa minnu li r-reġim ta' dritt li qed jirregola l-kirja in disamina huwa wieħed li qed jagħti lok għal rilokazzjoni indefinita tal-istess kirja, u dan għar-raġunijiet hawn fuq esposti;

Hawnhekk tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, din il-liġi kompliet toħloq bilanċ ċar bejn il-keddijiet tal-inkwilin u aktar dawk tas-sid. Tant huwa hekk li l-istess rikorrent fl-istanza odjerna ġja prevalixxa ruħu minn tali rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

l. Illi l-konjuġi Lanzon jargumentaw, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost u fl-aħjar ipotesi għall-istess rikorrent, li anke jekk għandu raġun, dikjarazzjoni ta' lesjoni hija biżżejjed u m'hemm l-ebda lok ta' dikjarazzjonijiet oħra li jimpinġu fuq it-titolu tal-istess intimati u lanqas ta' rimedji oħra;

m. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk u meta permessi minn din il-Qorti;

7. Waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Frar 2022, ir-rikorrent talab il-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-kirja lokatizja kull ħames (5) snin mis-sena 1987 sal-preżentata tal-kawża, u dan taħt dawk il-provvedimenti li din il-Qorti jidhrilha opportuni. L-Avukat tal-Istat oppona għat-talba, u ssottometta illi l-perizja għandha ssir mis-sena 2004. Din il-Qorti laqgħet it-talba kif magħmula, u nnominat għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco a spejjeż proviżorjament tar-rikorrent, u rriservat li tipprovdi fi stadju finali dwar l-ispejjeż in vista tas-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat;

8. L-intimati **Joseph Lanzon u Elizabeth Lanzon** ippreżentaw risposta oħra għar-rikors kostituzzjonali, datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, liema

risposta hija diversa minn dik datata tlieta u għoxrin (23) ta’ Novembru 2021;

9. Permezz ta’ rikors datat tnejn (2) t’Awwissu 2022, ir-rikorrent **<u>Joseph Gauci</u>** talab lil din il-Qorti sabiex tisfilza r-risposta ppreżentata mill-intimati Lanzon fit-28 t’April 2022, u dan għar-raġuni illi tali risposta ġiet preżentata fin-nuqqas t’awtorizzazzjoni da parti ta’ din il-Qorti sabiex jippreżentaw eċċezzjonijiet ulterjuri, u dan fi stadju meta r-rikorent kien saħansitra għalaq il-provi tiegħu;

10. B’digriet datat tnejn u għoxrin (22) t’Awwissu 2022, din il-Qorti ordnat in-notifika tal-kontro-parti tar-rikors tat-tnejn (2) t’Awwissu 2022, b’għaxart (10) ijiem żmien għar-risposta. Filwaqt illi l-Avukat tal-Istat irrimetta ruħu għad-deċiżjoni ta’ din il-Qorti b’risposta datata tlieta (3) t’Ottubru 2022, l-intimati Lanzon, minkejja illi debitament notifikati nhar is-sebgħa (7) t’Ottubru 2022 kemm bir-rikors datat tnejn (2) t’Awwissu 2022 kif ukoll bid-digriet datat tnejn u għoxrin (22) t’Awwissu 2022, naqsu milli jirrispondu għat-talba tar-rikorrenti;

11. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar l-erbatax (14) ta’ Marzu 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti it-tlieta u għoxrin (23) ta’ Mejju 2022;

Il-Qorti

12. Reġgħet rat ir-rikors ta’ Joseph Gauci datat erbgħa u għoxrin (24) t’Awwissu 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) tpenġija tal-faċċata tal-Palazz 173, 175 u 177, Triq Annibale Preca, Lija (**Dok X1** a fol 7 tal-proċess); (b) pjanta tal-fond proprjeta’ tar-rikorrenti (**Dok X2** a fol 8 tal-proċess); (c) ordni ta’ rekwiżizzjoni għall-fond 80, Triq Annibale Preca Street, Lija (**Dok A1** a fol 9 tal-proċess); (d) notifika tad-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali (**Dok B1** a fol 10 tal-proċess); (e) ktieb tal-irċevuti tal-kirja (**Dok C1** a fol 11 *et seq* tal-proċess); (f) pagament għall-perjodu ta’

Lulju sa Diċembru 2021 (**Dok D1** a fol 19 tal-proċess); (g) dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Elizabeth Lanzon (**Dok E1** a fol 20 tal-proċess); (h) insinwa tal-bejgħ tal-proprjeta' (62), Triq il-Kurċifiss, Senglea (**Dok F1** a fol tal-proċess); (i) ċertifikat tal-mewt ta' William Nathaniel Francia (**Dok G1** a fol 21 tal-proċess); (j) testment ta' William Nathaniel Francia (**Dok G2** a fol 22 *et seq* tal-proċess); (k) denunzja li saret minn Joseph Gauci wara l-mewt ta' William Nathaniel Francia (**Dok G3** a fol 27 *et seq* tal-proċess);

13. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat datata għoxrin (20) ta' Settembru 2021;

14. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati Joseph u Elizabeth Lanzon datata tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2021;

15. Rat l-affidavit ta' **Joseph Gauci** immarkat bħala **Dok SB1** a fol 70 *et seq* tal-proċess;

16. Rat id-digriet mogħti minna stess fis-seduta tal-ħdax (11) ta' Frar 2022, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-kirja lokatizja kull ħames (5) snin mis-sena 1987 sal-preżentata tal-kawża;

17. Rat illi, waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Frar 2022, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'iressaq, salv għal dak illi seta' jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku;

18. Rat illi, waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022, ir-rikorrent ikkonferma illi ma kellux aktar provi x'iressaq;

19. Rat it-tieni risposta tal-intimati Joseph u Elizabeth Lanzon, datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2022;

20. Rat ir-rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 85 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar l-erbatax (14) ta'

Marzu 2022, u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2022;

21. Rat l-affidavit ta' **Joseph Lanzon** a fol 107-108 tal-proċess;

22. Rat illi, permezz ta' nota datata sitta (6) ta' Lulju 2022, l-intimati Lanzon iddikjaraw illi ma kellhomx ħtieġa illi jeskutu lill-Perit Tekniku, u li ma kellhomx aktar provi x'iressqu;

23. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' **Joseph Gauci** kif prodott mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Lulju 2022[1];

24. Rat illi, waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Lulju 2022, l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara illi ma kellux aktar provi xi jressaq;

25. Rat in-nota ta' Joseph Gauci datata tnax (12) ta' Lulju 2022, illi permezz tagħha esebixxa kopja tar-rikors intavolat minnu stess fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet *Joseph Gauci vs Joseph Lanzon et* (Rik Nru 529/2021) immarkat bħala **Dok RRB1**, kif kien obbliga ruħu illi jagħmel waqt ix-xhieda tiegħu in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Lulju 2022 (a fol 115 *et seq* tal-proċess);

26. Rat ir-rikors ta' Joseph Gauci datata tnejn (2) t'Awwissu 2022 illi permezz tiegħu r-rikorrent talab l-isfilz tat-tieni risposta intavolata mill-intimati Lanzon, u cioe dik datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2022;

27. Rat id-digriet tagħha stess datat tnejn u għoxrin (22) t'Awwissu 2022 dwar ir-rikors datat tnejn (2) t'Awwissu 2022;

28. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Gauci datata tnejn u għoxrin (22) t'Awwissu 2022 a fol 123 *et seq* tal-proċess;

29. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati konjuġi Lanzon datata tletin (30) t'Awwissu 2022 a fol 147 *et seq* tal-proċess;

[1] Traskrizzjoni tax-xhieda in kontro-eżami ta' Joseph Gauci tinsab a fol 109 *et seq* tal-proċess

30. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors datat tnejn (2) t'Awwissu 2022, illi permezz tagħha rrimetta ruħu għall-ġudizzju ta' din il-Qorti (a fol 153 tal-proċess);

31. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata ħdax (11) t'Ottubru 2022 a fol 154 *et seq* tal-proċess);

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

33. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Talba għall-Isfilz tat-tieni risposta intavolata mill-Intimati konjuġi Lanzon</u>

34. Fl-ewwel lok, din il-Qorti sejra tindirizza t-talba magħmula mir-rikorrent permezz tar-rikors datat tnejn (2) t'Awwissu 2022;

35. Din il-Qorti tinnota illi t-tieni risposta tal-intimati Lanzon, u cioe dik ippreżentata fit-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, ġiet preżentata: (a) mingħajr awtorizzazzjoni tal-Qorti, u (b) fi stadju fejn ir-rikorrent kien għalaq il-provi tiegħu[2]. Mogħtija l-opportunita' illi jirrispondu għar-rikors tar-rikorrent datat tnejn (2) t'Awwissu 2022, l-intimati Lanzon naqsu milli jagħmlu dan;

36. Ħarsa lejn il-kontenut tat-tieni risposta tal-intimati Lanzon turi biċ-ċar illi l-eċċezzjonijiet minnhom sollevati fit-tieni risposta huma prattikament identiċi għal dawk sollevati fl-ewwel risposta tagħhom datata tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2021. Din il-Qorti ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni da parti tal-intimati Lanzon għall-fatt illi ġiet preżentata t-tieni

[2] Vide verbal tas-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2022, a fol 79 tal-proċess

risposta għar-rikors promotur, u dan b'mod partikolari meta effettivament l-eċċezzjonijiet sollevati minnhom fit-tieni risposta huma prattikament identiċi għal dawk sollevati minnhom fl-ewwel risposta;

37. Għaldaqstant, in konsiderazzjoni tas-suespost, din il-Qorti sejra **tilqa'** t-talba tar-rikorrent magħmula permezz tar-rikors datat tnejn (2) t'Awwissu 2022, u **tordna l-isfilz** tat-tieni risposta tal-intimati Lanzon għar-rikors Kostituzzjonali, u cioe r-risposta datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, a fol 80 sa 83 tal-proċess, u konsegwentement **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tagħha, b'dana illi din il-Qorti tagħmilha ċara illi sejra tikkonsidra biss ir-risposta tal-intimati Lanzon datata tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2021, a fol 59 sa 67 tal-proċess.

B. Eċċezzjoni rigward it-Titolu tar-Rikorrenti sollevata mill-Avukat tal-Istat

38. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jipprova illi huwa verament is-sid tal-fond numru 177 (qabel 81), Triq Annibale Preca, Lija;

39. Madanakollu, iżda, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jiddikjara, *"Illi t-titolu tar-rikorrenti kien provat b'mod suffiċjenti u għaldaqstant l-esponenti mhux ser ikompli jinsisti fuq din l-eċċezzjoni."*[3];

40. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrent esebixxa d-dokumenti kollha illi jindikaw illi huwa akkwista l-proprjeta' in kwestjoni *per via successionis* qua l-eredi ta' William Nathanial Francia[4], u għalhekk ġie stabbilit illi huwa ilu sid tal-fond in kwestjoni sa mit-18 ta' Mejju 1988;

---

[3] Vide para 6 fit-2 paġna tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, a fol 155 tal-proċess

[4] Vide testment ta' Francia immarkat **Dok G2** a fol 22 *et seq* tal-proċess, illi permezz tiegħu ġie nominat eredi ta' Francia r-rikorrent; u d-denunzja tal-istess Francia immarkata bħala **Dok G3** a fol 27 *et seq* tal-proċess, illi fiha ġie indikat il-fond in kwestjoni. Dawn iż-żewġ dokumenti jinsabu annessi mar-rikors promotur.

41. In oltre, l-intimat Joseph Lanzon, fl-affidavit tiegħu jgħid illi, *"l-kera titħallas lis-Sid kull sitt xhur"*, u jindika lis-"Sid" bħala r-rikorrent Joseph Gauci. Għaldaqstant, jirriżulta pruvat illi sid-il-kera u sid il-proprejta' in kwestjoni huma l-istess persuna, u cioe r-rikorrent. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak illi ġie ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[5]:

> *Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*

42. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat dwar it-titolu tar-rikorrent bħala **sorvolata** u sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

C. Eċċezzjoni rigward il-Kap tal-Liġi applikabbli għall-każ odjern

43. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi r-rikorrent għandu jġib prova tal-allegat ftehim tal-kera, u li peress illi l-fond in kwestjoni kien soġġett għal Ordni ta' Rekwiżizzjoni sas-sena 2004, kien biss minn din id-data illi l-intimati Lanzon bdew jirrisjedu fil-fond bħala inkwilini fit-termini u l-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux qabel din id-data. Għalhekk, isostni l-Avukat tal-Istat, ma jistax jitqies illi l-kirja kienet fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, u konsegwentement ma japplikawx għall-kirja in eżami l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009;

44. Din il-Qorti tinnota illi jirriżulta mir-rikors kostituzzjonali u mill-affidavit tar-rikorrent[6] illi l-fond bin-numru 177 (qabel 81), u cioe l-fond mertu ta' din il-

[5] Rik Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[6] Vide **Dok SB1** a fol 70 tal-proċess

kawża, ġie rekwiżizzjonat permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni nhar id-disgħa (9) ta' Ġunju 1950, u derekwiżizzjonat nhar it-tlettax (13) ta' Settembru 2004 (vide **Dok B1** a fol 10 tal-proċess). Ir-rikorrent jgħid fl-affidavit tiegħu[7]:

> *4. Ngħid li dan il-fond kien ġie rekwiżizzjonat u sussegwentement mikri b'kirja ta' qabel is-sena 1995 favur missier l-intimat Lanzon u cioe' favur Lorenzo Lanzon. Għalhekk peress li l-imsemmi Lorenzo Lanzon kien inkwilin protett skont il-liġi, wara l-mewt tiegħu l-kirja intirtet mit-tifel tiegħu u cioe minn l-intimat Joseph Lanzon li għadu qiegħed jokkupa l-imsemmi fond tiegħi mal-mara tiegħu, Elizabeth Lanzon;*

Mill-banda l-oħra, l-intimat Joseph Lanzon, fl-affidavit tiegħu[8] jgħid, *"jiena flimkien ma' marti Elizabeth Lanzon ilna bil-kera tal-fond bin-numru 177, Triq Annibale Preca, Lija, sa minn meta żżewwiġna, madwar 47 sena ilu"*, *"Meta mietet ommi u missieri telaq għand oħti, is-Sidien qalbu l-kera fuqi u fuq Elizabeth bħala miżżewġin"*, *"Ngħid illi l-kera titħallas lis-Sid kull sitt xhur [...]"* u *"Ngħid illi jiena u marti aħna dejjem mxejna mal-liġi li kienet tkun fis-seħħ minn żmien għal żmien, kemm dwar l-ammont ta' kera li aħna konna obbligati nħallsu lis-Sid [...]"*. Huwa evidenti, kemm minn dak illi jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrent, kif ukoll dak illi jirriżulta mill-affidavit tal-intimat Joseph Lanzon, illi minkejja illi l-fond kien rekwiżizzjonat, l-inkwilini dejjem qiesu lir-rikorrent u l-antekawża tiegħu bħala s-sidien tal-fond in kwestjoni, u kienu l-istess rikorrent u l-antekawża tiegħu illi pperċepew il-kera u konsistentement irrikonoxxew lill-intimati bħala inkwilini wara l-mewt ta' Lorenzo Lanzon;

---

[7] Vide para 4 ta' **Dok SB1** a fol 70 tal-proċess

[8] Vide dokument a fol 107 tal-proċess

45. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et***[9], liema sentenza sar referenza għaliha wkoll mir-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ġie ritenut:

> *16. [...] Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taħt l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.*
>
> *17. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.*

---

[9] Rik Nru 122/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022

> *18. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament mis-sidien u aċċettata minnhom minn qabel l-1995 u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimati Caruana ben qabel il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni.*

46. Il-kawża suċitata kienet waħda fejn il-fond illi tiegħu kienu proprjetarji r-rikorrenti kien ġie rekwiżizzjonat fis-sena 1976, sussegwentement derekwiżizzjonat, iżda baqa' okkupat mill-inkwilini, preċiżament bħal fil-każ odjern. L-unika differenza mill-każ odjern hija illi r-rikorrenti fil-kawża appena ċitata kienu qed jilmentaw illi l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta kienu leżivi għad-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fil-każ odjern huwa l-Kap 69 illi minnu qiegħed jilmentaw r-rikorrent bħala leżiv għall-istess drittijiet fondamentali tiegħu;

47. Madanakollu, minkejja din id-differenza fil-mertu, din il-Qorti taqbel mal-insenjament mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward, liema insenjament japplika wkoll għall-każ odjern. L-Artikolu 8(6) tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara illi:

> ***Meta tinħoloq lokazzjoni jew sullokazzjoni bis-saħħa ta' dan l-artikolu**, f'dan il-każ, kemm-il darba ma jsirx ftehim kuntrarju permess mil-liġi, **jitqies li jkun sar bejn ir-rekwiżizzjonat tal-fond u l-persuna li tkun tinsab fih kuntratt ta' lokazzjoni jew sullokazzjoni tal-bini** taħt il-kondizzjonijiet soliti stabbiliti mill-Bord li Jirregola l-Kera mwaqqaf bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u għal żmien tliet xhur, li jibda minn dak in-nhar tar-rikonoxximent definitiv, u jkollu jitħallas kera li jkun daqs l-ammont perjodiku mħallas jew li għandu jitħallas mid-Direttur bħala kumpens għall-*

> *okkupazzjoni tal-bini, bit-tliet xhur bil-quddiem.* (emfasi miżjuda minn din il-Qorti)

Dan wara illi l-Artikolu 7 tal-istess Att jistabbilixxi illi:

> *Kull bini li kien fil-pussess tal-Ministru jew li kien f'idejh jew miżmum minnu bis-saħħa ta' rekwiżizzjoni magħmula skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, u li dwaru ma kenitx inħolqot lokazzjoni jew sullokazzjoni bis-saħħa tal-artikolu 8, għandu jitqies li kien rekwiżizzjonat mid-Direttur u li jkun fil-pussess tiegħu jew f'idejh jew miżmum minnu, skont il-każ.*

48. *A contrario senso*, hekk kif spjegat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza suċitata, huwa implikat għalhekk illi f'każ fejn il-proprjeta' rekwiżizzjonata tkun ngħatat lil inkwilini, il-pussess ma jibqax fil-pussess tad-Direttur, iżda jaqa' f'idejn l-inkwilini;

49. Minn dan isegwi mbagħad illi l-fatt illi jkun hemm Ordni ta' Rekwiżizzjoni in vigore ma jeskludix il-fatt illi effettivament, ir-relazzjoni bejn l-inkwilini u sid-il-kera tkun waħda lokatizja fit-termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dana illi l-kirja ma tibdiex hekk kif tinħareġ l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, <u>iżda tkun ilha in vigore saħansitra minn qabel tinħareġ tali ordni</u>. Mill-banda l-oħra, ir-relazzjoni bejn l-Awtorita' tad-Djar u l-proprejtarju tal-fond hija regolata mill-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta, u tibqa' viġenti kemm iddum in vigore l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

50. Il-Qorti tinnota illi l-Avukat tal-Istat jagħmel referenza fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu għal żewġ sentenzi ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta illi ġew deċiżi b'mod divers mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali suċitata, u cioe ***Av Dr Umberto Borg Cardona vs L-Avukat tal-Istat et*** u ***Antonio Zammit et vs Avukat tal-Istat et***. Madanakollu, din il-Qorti tosserva illi dawn iż-żewġ sentenzi ġew it-tnejn

appellati u difatti għadhom *sub judice,* b'dana illi għadhom sal-preżent ma ħolqux preċedent ġurisprudenzjali;

51. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **<u>tiċħad</u>** l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fit-tieni u t-tielet paragrafi tar-risposta tiegħu.

D. <u>Eċċezzjon dwar il-Leġittimu Kontradittur</u>

52. L-Avukat tal-Istat, fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu, jeċċepixxi illi l-ilmenti tar-rikorrenti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-ħruġ u ż-żamma ta' xi ordnijiet ta' rekwiżizzjoni ma jistgħux jiġu mressqa kontra l-Avukat tal-istat, u dan għaliex hija l-Awtorita' tad-Djar illi hija marbuta bl-obbligi li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u qablu lis-Segretarju tad-Djar;

53. Din il-Qorti iżda tirreleva illi l-ilmenti tar-rikorrent m'għandhomx x'jaqsmu mal-ħruġ u ż-żamma ta' l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni, iżda dwar il-liġijiet promulgati mill-Istat, senjatament il-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009. L-Awtorita' tad-Djar kienet titqies bħala l-leġittima kontradittriċi li kieku r-rikorrent kien qiegħed jattakka l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u l-fatt illi baqgħet fis-seħħ 'il fuq minn ħamsin (50) bħala leżivi għad-drittijiet fondamentali tiegħu, iżda dan mhux il-każ fil-każ odjern, fejn ir-rikorrent qiegħed jattakka partijiet mil-liġi nnifisha, u mhux l-effetti tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni;

54. Konsegwentement għalhekk, din il-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fir-raba' paragrafu tar-risposta tiegħu għandha tiġi **<u>rispinta</u>**.

E. <u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>

55. Ir-rikorrent isostni illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 illi emenda, *inter alia,* il-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> *(1) Ebda proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta' ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist -*
>
> *(a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;*
> *(b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjeta' u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun entitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u*
> *(c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:*
> *[...]*

56. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli minħabba li l-Kap 69 hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, skont kif jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni *(para. 6 tar-risposta tal-Avukat tal-Istat għar-rikors promotur)*. Din l-istess eċċezzjoni ġiet sollevata mill-intimati Lanzon fir-risposta tagħhom għar-rikors promotur *(para 4(a))*. In oltre, l-intimati Lanzon eċċepew ukoll illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli għaliex dan l-artikolu

japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta' *(para. 4(b) u 5 tar-risposta tal-intimati Lanzon għar-rikors promotur)*;

57. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jgħid:

> *Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew*
>
> *(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

58. Huwa fatt mhux kontestat illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat fid-19 ta' Ġunju 1931, u cioe ferm qabel Marzu tas-sena 1962. Jirriżulta għalhekk illi <u>l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, u dan kif kellha anke l-opportunita' illi tesprimi

ruħha din il-Qorti kif diversement presjeduta f'diversi istanzi[10]. Barra minn hekk, hekk kif diġa' ġie wkoll senjalat mill-Qorti Kostituzzjonali, *"Għalkemm il-Kap 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9)"*[11];

59. L-<u>istess jista' jingħad għall-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta</u>, illi ġie emendat diversi drabi, fosthom permezz tal-Att X tal-2009, bl-Att V tal-2010, u riċentement, bl-Att XXIV tal-2021. L-emendi kif introdotti (b'mod partikolari tal-Att X tal-2009), ma kellhomx, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u dan peress illi:

(i) Is-sub-artikolu (a) ma japplikax għall-każ odjern għaliex il-proprjeta' baqgħet l-istess;

(ii) Is-sub-artikolu (b) ma japplikax għall-każ odjern għaliex mill-affidavit tal-intimat **Joseph Lanzon** jirriżulta illi, *"jiena flimkien ma' marti Elizabeth Lanzon ilna bil-kera tal-fond bin-numru 177, Triq Annibale Preca, Lija sa minn meta iżżewwiġna, madwar 47 sena ilu."*[12] In konsiderazzjoni tal-fatt illi kienu ilhom snin jirrisjedu fil-fond u rikonoxxuti bħala kerrejja, anke jekk id-definizzjoni ta' *'kerrej'* inbidlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, tali bidla ma kinitx ser tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti fil-każ odjern;

(iii) Is-sub-artikolu (c) ma japplikax għall-każ odjern għaliex, in kwantu l-kumpens f'dan is-sub-artikolu jirrappreżenta l-kirja illi kellha tiġi

[10] Vide, fost l-oħrajn, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, 16 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***81 & 82 Limited vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 218/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca, 2 ta' Diċembru 2021 (in ġudikat); ***Alfred Bajada vs Avukat Ġenerali et***, Rik Nru 110/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Miriam Hayman, 8 t'Ottubru 2021 (in ġudikat); ***Josephine Briffa et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Dr Lawrence Mintoff, 12 ta' Novembru 2021 (in ġudikat)

[11] Rik Nru 75/2019, ***Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-11 ta' Frar 2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020.

[12] Vide para 1 tal-affidavit tiegħu, a fol 107 tal-proċess

perċepita mir-rikorrent, din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi l-Att X tal-2009 għolla l-kirja għal €185.00 fis-sena fil-każ odjern, u stabbilixxa regola dwar kif għandha tiġi awmentata l-kera bħal dik fil-każ odjern. Jekk dan kienx awment adegwat jew le ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem, iżda, għall-finijiet tal-Artikolu 47(9)(c), ma jistax jingħad illi din il-kundizzjoni kienet inqas favorevoli għar-rikorrent;

(iv) Is-sub-artikolu (d) ma japplikax għall-każ odjern għaliex l-Att X tal-2009 ma daħħalx fil-liġi emendi ta' din ix-xorta applikabbli għall-każ odjern;

60. **Din il-Qorti, għalhekk, tqis illi għandhom raġun l-Avukat tal-Istat u l-intimati Lanzon jeċċepixxu illi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jirrendi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni bħala mhux applikabbli għall-każ odjern;**

61. Tqis ukoll għalhekk din il-Qorti illi fid-dawl tal-premess, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn tiġi trattata l-eċċezzjoni sollevata mill-intimati Lanzon fil-paragrafu 4(b), 5 u 6 tar-risposta tagħhom;

62. Konsegwentement, din il-Qorti sejra għalhekk **tilqa'** l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fis-sitt (6) paragrafu tar-risposta tiegħu u mill-intimati Lanzon fil-pargarafu erbgħa ittra 'a' (4a) tar-risposta tagħhom, u **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni sollevata mill-intimati Lanzon fil-paragrafi 4b u 5 tar-risposta tagħhom, stante illi l-inapplikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ odjern ġia ġiet hekk dikjarata;

63. In oltre, din il-Qorti qiegħda wkoll **tiċħad** it-talbiet tar-rikorrent in kwantu jagħmlu referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif sanċiti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

D. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

64. Ir-rikorrent qed jallega illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jilledu wkoll id-dritt fondamentali tiegħu kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, illi jistabbilixxi:

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

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

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*

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

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

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

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

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

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

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

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property,*

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

subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 16, kif emendati matul is-snin, fosthom permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

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

54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same

> *manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat u mill-intimati Lanzon fir-risposti rispettivi tagħhom illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qiegħed jilmenta r-rikorrent kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali, sabiex jiġu indirizzati ħtiġijiet soċjali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

69. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

70. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the*

burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[15]

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

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).*

---

[15] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688

[16] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

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

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

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[18], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

71. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[19], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which*

[17] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[18] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[19] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

> *has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

72. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.*
>
> *4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet*

ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

73. Ir-rikorrent u l-predeċessuri tiegħu fit-titolu kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom, saħansitra anke wara l-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[20]:

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

74. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi f'dan l-istadju sabiex teżamina dawn l-emendi, u l-influwenza tagħhom fuq il-leżjoni o meno tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent:

➢ **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009**

[20] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

75. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal- Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[21] irriteniet illi:

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

76. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[22]:

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

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

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

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

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

77. Dwar il-kera illi kienet tiġi perċepita mir-rikorrent u l-predeċessuri tiegħu fit-titolu, jirriżulta mill-atti s-segwenti:

a. Fl-affidavit tiegħu[23], l-intimat **Joseph Lanzon** jgħid illi hu dejjem ħallas kera fl-ammont ta LM35 (illum ekwivalenti għal €81.53) fis-sena, u li fis-sena 2010, bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, din ir-rata ġiet awmentata għal €185.00 fis-sena, b'dana illi llum-il ġurnata qed iħallas kera fl-ammont ta' €133.07 kull sitt xhur;

b. Ma nġabet l-ebda prova tal-ammont illi kien jitħallas qabel bdew iħallsu l-kera l-intimati konjuġi Lanzon;

[23] Vide dokument a fol 107 tal-proċess

c. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu[24], ir-rikorrent ħadem komputazzjoni ta' kera perċepita a bażi tal-figura minnu senjalata fir-rikors promotur, u cioe somma globali ta' €8,473.32 fuq firxa ta' ħamsa u għoxrin (25) sena;

78. In oltre, minkejja illi huwa minnu illi mill-atti ma jirriżultax jekk l-intimati Lanzon għandhomx ulied, ġialadarba ilhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni għal diversi deċenni, u sakemm għadhom joqogħdu fil-fond in kwestjoni, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellu r-rikorrent dwar meta kien ser jirnexxilu jieħu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[25] kien jgħid illi, *"Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:"*;

79. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Att X tal-2009 serva sabiex ġew stabbiliti awmenti fil-kera, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[26]. Għaldaqstant, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrent baqa' marbut b'kundizzjonijiet imposti fuqu mill-Istat, u din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kinux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrent fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[24] Vide **para 104** tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, a fol 142-143 tal-proċess
[25] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021
[26] Vide paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Michael Lanfranco, a fol 91 tal-proċess

- **L-Emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021**

80. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

81. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Ir-rikorrent, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwista għalhekk rimedju għall-ilmenti tiegħu bil-possibilta' illi jintavola proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore, dritt illi r-rikorrent jidher illi diġa' ħa vantaġġ minnu meta intavola Rikors Nru 529/2021 fl-ismijiet ***Joseph Gauci vs Joseph Lanzon et***[27];

82. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrent f'dak illi jirriwgarda s-snin preċedenti, xorta waħda ma ġiex indirizzat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi l-kawża in eżami mhix biss dwar leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent fil-preżent, iżda r-rikorrent qiegħed jilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu sa mill-1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrent għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

[27] Vide **Dok RRB1** a fol 116 tal-proċess

83. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellhux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

84. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[28]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

85. Din il-Qorti għalhekk ma taqbilx mar-rikorrent illi l-Att XXIV tal-2021 huwa xorta waħda leżiv għad-drittijiet fondamentali tiegħu, iżda tabbraċċja l-prinċipji legali riżultanti mil-linja ġurisprudenzjali appena ċitata, u tagħmilha tagħha;

86. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari (iżda mhux b'mod esklussiv) l-Artikolu 3 illi minnu qed jilmenta r-rikorrent,

[28] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

impona fuq ir-rikorrent piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent bħala proprjetarju. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrent mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament sa Mejju 2021**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

87. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

88. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **id-data illi minnha beda jsofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu ir-rikorrent**. Fit-talba tiegħu għall-ħatra tal-Perit Tekniku, ir-rikorrent jitlob valutazzjoni tal-proprjeta' sa mis-sena 1987, b'dana illi jagħmilha ċara illi qed jippretendi kumpens għall-perjodu ta' żmien sa minn meta jagħtih dritt illi jagħmel dan l-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa fatt stabbilit f'ġurisprudenza kostanti illi r-rikorrent, *qua* eredi ta' William Nathaniel Francia, huwa entitolat għal rimedju saħansitra anke għal-leżjoni tad-drittijiet

fondamentali fiż-żmien illi fih kienu għadu mhux proprjetarju tal-istess[29] u cioe għas-sena 1987[30];

89. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrent qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnu**;

90. Skont il-**Perit Tekniku Michael Lanfranco**[31], il-valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa ta' **ħames mitt elf Ewro (€500,000)**, filwaqt illi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 1,609
1992	1996	€ 2,638
1997	2001	€ 4,712
2002	2006	€ 6,117
2007	2011	€ 9,507
2012	2016	€ 9,535
2017	2020	€ 12,621
	2021	€ 16,000
	Ammont Globali illi kellhom jipperċepixxu r-Rikorrent u l-predeċessur tiegħu fit-titolu	**€ 237,074**

[29] Ara f'dan is-sens, *inter alia,* Rik Nru 87/2020, ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ G Mercieca; Rik Nru 161/2019, ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021; Rik Nru 209/2020, ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[30] William Nathaniel Francia ġie nieqes nhar it-18 ta' Mejju 1988 skont **Dok G1** a fol 21 tal-proċess.
[31] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 85 *et seq* tal-proċess.

91. B’referenza għal sensiela ta’ ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[32], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta’ perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak “ma jfissirx pero’ illi qorti dan tista’ tagħmlu b’mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami” (**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju 1998).*
>
> *“Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta’ tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero’ kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku.” (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta’ Novembru 2001).*
>
> *“Il-giudizio dell’arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta’ lilha mogħtija ta’ talba għan-nomina ta’ periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment,*

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

> *ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, la ntalab illi ssir eskussjoni tiegħu u lanqas tressqet xi talba għall-ħatra ta' periti addizzjonali. Il-Qorti hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

92. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, din il-Qorti tinnota illi r-rikorrent jindika l-figura approssimattiva ta' **€8,473.32** bħala somma globali ta' kera minnu perċepita tul is-snin[33]. Din il-Qorti, wara li fliet il-kalkoli magħmula mir-rikorrent, u wara illi rat illi kwalsiasi dubju mar a favur l-intimati, sejra tistrieħ fuq dan l-ammont u tibbaża wkoll il-kalkoli tagħha fuq l-istess ammont;

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

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

[33] Vide para 104 tan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, a fol 143 tal-proċess

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

94. F'dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandu jiġi kompensat ir-rikorrent, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[34]:

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

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

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).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[35] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[36], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* **John Pace v. Avukat tal-Istat et** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

95. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

[35] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[36] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mis-sena 1987 sa 2021 kien fl-ammont approssimattiv ta' **€ 8,473.32;**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrent u l-antekawża tagħhom kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€237,074;**

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 237,074 – **30% għall-interess ġenerali** = € 165,951.80
€ 165,951.80 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = € 132,761.44
€ 132,761.44 – **€ 8,473.32 kera perċepita kif fuq maħdum** = **€ 124,288.12**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **mija u erbgħa u għoxrin elf, mitejn u tmienja u tmenin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€ 124,288.12);**

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

96. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€ 5,000),** u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin;

97. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat stante illi, hekk kif ġie

ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[37]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

98. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

99. Madanakollu, iżda, din il-Qorti tikkunsidra wkoll illi mhux it-talbiet kollha rikorrenti sejrin jintlaqgħu, u dan għar-raġunijiet premessi;

100. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma illi jkun ġust u ekwu illi l-ispejjeż ġudizzjarju jitħallsu in kwantu parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrent, u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

[37] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

Decide

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

(i) **Tilqa'** l-ewwel talba ***in parte***, u tiddikjara li l-Artikolu 3 tal-Kap 69, u l-Artikoli 1531B u 1531C tal-Kap 16 kienu leżivi għad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea **limitatament sa Mejju 2021.** In oltre, din il-Qorti **tiċħad** din it-talba in kwantu tagħmel referenza għal leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) **Tilqa**' t-tieni talba u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' **mija u erbgħa u għoxrin elf, mitejn u tmienja u tmenin Ewro u tnax-il ċenteżmu (€ 124,288.12)** u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **ħamest elef Ewro (€ 5,000),** liema kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju għandu jiġi sopportat mill-Avukat tal-Istat;

(iii) **Tilqa**' t-tielet talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens kif likwidat;

(iv) **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u l-intimati Lanzon in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati in kwantu għal parti waħda minn ħamsa (1/5) mir-rikorrent, u erba' partijiet minn ħamsa (4/5) mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla - Deputat Reġistratur