FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum it-Tnejn, 21 ta' Novembru, 2022

Kawża Nru. 2

Rik. Nru. 2/2021 ISB

Avukat Carlos Bugeja (K.I. Nru. 391687M) bħala mandatarju speċjali ta' **Maria Dolores Mifsud** (detentriċi tal-Passaport Awstraljan nru. 2046114152), **Marlene Lina Wallace** (detentriċi tal-Passaport Awstraljan nru. PA5571878) u **Jennifer Elizabeth Depares** (detentriċi tal-Passaport Awstraljan nru. N7634764)

Vs

Amalia Pace (K.I. Nru. 129562M)

u

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** tal-**Avukat Carlos Bugeja noe** tas-6 ta' Jannar 2021, li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att

X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2. Tiddikjara konsegwentament illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erġa omnes, jew inkella kil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

3. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

4. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimata Amalia Pace ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X 2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex tissokta fil-kirja;

5. Tiddikjara illi l-intimati Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tilikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma hekk likwidata;

6. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

U dan wara li gie premess illi:

1. *Marlene Lina Wallace u Jennifer Elizabeth Depares huma sidien tal-proprjetà bin-numru 66, Troq Giovanni Barbara, Ħamrun.*

2. *Maria Dolores Mifsud kienet is-sid tal-proprjetà sufferita, qabel ma tagħtu b'donazzjoni lit-tfal tagħha Marlene Lina Wallace u Jennifer Elizabeth Depares.*

3. *Maria Dolores Mifsud u sussegwentalment Marlene Lina Wallace u Jennifer Elizabeth Depares jikru dan il-fond lill-intimata Amalia Pace, li żżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu mera fis-somma ta' €209.65c fis-sena, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Il-protezzjoni li tgawdi l-inkwilin jinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rikolazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitament kif*

ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftugħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.

5. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimata Amalia Pace), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

6. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal- inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

7. *Ir-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifika fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

9. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Qiegħda ssir ukoll talba għall-iżgumbrament f'isem Marlene Lia Wallace u Jennifer Elizabeth Depares biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem u ċioé billi jottjenu l-iżgumbrament tal-intimata malli din tinstab illi qiegħda tokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b'hekk invalida u mingħajr effett. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplići biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex*

jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 5 sa 21);

Rat id-digriet tagħha kif diversament preseduta li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-1 ta' Marzu 2021 fid-9:30a.m.

Rat ir-**risposta** tal-intimat **Avukat tal-Istat** intavolata fil-21 ta' Jannar 2021 (fol 26) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;*

2. *Illi in vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta' din il-kawża u cioé ta' 66, Triq Giovanna Barbara, Ħamrun u jridu jġibu prova tal-kirja li qiegħdin jattakkaw b'din il-kawża;*

3. *Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju, r-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69, li skonthom qiegħdin jiksrulhom d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;*

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

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

6. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproprzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawnm fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur*

lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valur kurrenti;

7. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

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

9. *Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimata' tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

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

11. *Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u k-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond bil-kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 t'April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet*

fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

13. *Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, jiġi enfasizzat ukoll li fil-każijiet simili ta' dan odjern, kemm il-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll il-Qorti Ewropea jaslu għall-konklużjonijiet tagħhom billi jikkunsidraw iċ-ċirkostanzi partikolari tal-kawża rispettiva u allura joqgħodu lura milli jistabbillixxu prinċipji universali. Isegwi għalhekk, fl-umli opinjoni tal-esponent, li d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti għandha tikkostitwixxi stat biss fil-konfront tal-partijiet f'din il-kawża partikolari – inter partes;*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

Rat ir-**risposta** tal-intimata **Amalia Pace** intavolata fit-28 ta' Jannar 2021 (fol 31) li permezz tagħha eċċeppixxiet:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti m'hijiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li hija dejjem ottemprat ruħha mal-liġi mgħoddija fl-interess publiku, w iżjed minn hekk l-esponenti ma tista tagħti ebda rimedju għall-allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan peress li l-esponenti m'għandha l'ebda setgħa jew kontroll dwar il-liġijiet li jiġu promulgati;*

2. *Illi fir-rigward tal-kera dovuta lir-rikorrenti, l-esponenti dejjem ħalset dak minnha dovut u semmai kwalunkwe kwistjoni dwar in-nuqqas ta' ħlas ta' kera o meno huwa kompetenza tal-Bord tal-Kera u mhux ta' dina l-Onorabbli Qorti;*

3. *Illi l-kuntratt ta' donazzjoni li bih ir-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni kien jistipola f'artikolu 2 ta' paġna 3, li l-fond kien "as free from any other rights (both real and personal) in favour of third parties and with vacant possession" w għalhekk qabel ma ressqu l-azzjoni odjerna, r-rikorrenti kien messhom li l-ewwel ressqu l-azzjonijiet l-oħra li kellhom a dispozizzjoni tagħhom qabel ma proponew il-kawża Kostituzzjonali odjerna li għandha dejjem titqies bħala measure of last resort;*

4. *Illi fi kwalsiasi każ l-esponenti dejjem imxiet skond ix-xewqa tal-awtur tar-rikorrenti u skond jiddisponi l-kuntratt iffirmat maill-awtur tar-rikorrenti billi li l-kuntratt ta' bejn il-partijiet stess jistipola "the lease herein inscribed is for an indefinite peroid, renewable however, automatically on an annual basis", kwindi l-kuntratt in kwistjoni ma jista qatt jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi li kienet li kienet l-awtur tagħhom stess inkludiet din il-kundizzjoni u mhux din il-kundizzjoni ġiet imposta fuqha, kif donnhom jgħidu r-rikorrenti;*

5. *Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kollha;*

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti fl-udjenza tal-1 ta' Marzu 2021 (fol 34) u li permezz tiegħu ġie nominat bħala perit tekniku, a spejjeż provvizorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaċċedi fil-fond mertu tal-kawża u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1 ta' Jannar 1983 sas-6 ta' Jannar 2021, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat in-nota tar-rikorrenti noe. intavolata fl-1 ta' Lulju 2021 (fol 39) li permezz tagħha ppreżenta affidavit ta' **Maria Dolores Mifsud** b'dokumenti annessi (fol 40 sa fol 42).

Rat illi fl-udjenza tal-4 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrenti noe. ddikjara li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku nominat mill-Qorti maħluf fis-17 ta' Novembru 2021 (fol 46 et seq).

Rat in-nota tal-intimata Amalia Pace intavolata fit-12 ta' Jannar 2022 (fol 58), li permezz tagħha ppreżentat affidavit tagħha stess (fol 59).

Rat in-nota tal-intimata Amalia Pace intavolata fl-14 ta' Marzu 2022 (fol 61), li permezz tagħha ippreżentat tliet dokumenti (Dok AP1 sa Dok AP3, fol 62 sa fol 66).

Rat illi fl-udjenza tat-2 ta' Mejju 2022, il-partijiet iddikjaraw li qed jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-Perit Tekniku u iddikjaraw ukoll li m'għandhomx iktar provi xi jressqu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Lulju 2022, wara li semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet, il-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

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

Illi r-rikorrenti **Marlene Lina Wallace** u **Jennifer Elizabeth Depares** akkwistaw il-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-fond numru sitta u sittin (66) ġja sittin (60) fi Triq Barbara il-Ħamrun, mingħand ommhom Maria Dolores Mifsud permezz ta' att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Luke Caruana datat l-1 ta' Novembru 2019 (esebit in atti a fol 11).

Illi **Maria Dolores Mifsud,** spjegat fl-affidavit tagħha, il-provenjenza tat-titolu tagħha fir-rigward tal-fond numru sitta u sittin (66) ġja sittin (60) fi Triq Barbara il-Ħamrun, li oriġinarjament kienet tappartjeni lil missierha u li ġie devolut lilha wara l-mewt tiegħu fl-1983.

Tispjega li wara l-mewt ta' missierha fl-1983, il-propjeta` kienet ġiet mikrija lil Amalia Pace (nee` Scicluna) li kienet bint il-ġar tal-istess propjeta`, b'kera ta' mitejn u disa' Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu fis-sena. Il-kera kienet tinġabar minn Mary Scicluna li kienet imbagħad tgħaddihom lilha.

Tgħid li Amalia Pace xtrat ukoll il-propjeta` li tinsab biswit il-propjeta` odjerna li oriġinarjament kienet parti minn ħanut tal-laħam.

Tispjega li hi llum għandha tmenin (80) sena u tgħix biss b'pensjoni u għandha bżonn interventi mediċi li jridu jiġu mħallsa.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fl-affidavit tagħha l-intimata **Amalia Pace** tgħid li hi ilha tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża minn meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' kera. Tispjega li llum għadha tgħix fl-istess fond ma' żewġha, waħda minn uliedha u man-neputija.

Tgħid li l-fond kien mikri lilha mingħand Joyce Mifsud u kienet iffirmat kuntratt quddiem in-Nutar Dr Carmel Mangion li kien intbagħat lis-Sinjura Mifsud fl-Awstralja.

Tispjega li l-istess ftehim ta' kera kien jistipula li l-kirja kienet għal perjodu indefinit u li dik kellha tibqa' tiġġedded b'mod awtomatiku. Tgħid li hi dejjem segwiet dak li tgħid il-liġi u la darba r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettaw il-kera, hi bdiet tiddepożita il-flus il-Qorti. Tispjega li la darba hi dejjem imxiet mal-liġi la għandha x'taħti u lanqas m'għandha tbagħti spejjeż.

Il-Qorti tosserva li ġie ppreżentat wkoll l-imsemmi ftehim ta' kera li fit-tielet paragrafu tiegħu jistipola s-segwenti:

> *The lease herein inscribed is for an indefinite period, renewable however, automatically on an annual basis.*

Il-Qorti tosserva wkoll li għalkemm il-ftehim ta' kera jirreferi għal Joyce Mifsud, meta l-istess Joyce Mifsud iffirmat il-ftehim (vera kopja tinsab a fol 62) hi ffirmat bħala '*Dolores (Joyce) Mifsud'*, kif ukoll li d-dettalji tal-istess Sinjura Mifsud u ċioe` isem missierha u żewġha huma l-istess bħal dawk li jinsabu fl-att ta' donazzjoni fuq referit. Għalhekk m'hemmx dubju f'moħħ il-Qorti li l-ftehim ta' kera sar bejn l-antekawża tar-rikorrenti Maria Dolores Mifsud u l-intimata Amalia Pace.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Mario Cassar,** b'rapport maħluf fis-17 ta' Novembru 2021 (fol 46 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-fond </u>in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tieghu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1983 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1983 sa 1987	€613 fis-sena	€3,065 ta' ħames snin
1988 sa 1992	€840 fis-sena	€4,200 ta' ħames snin
1993 sa 1997	€1,151 fis-sena	€5,755 ta' ħames snin
1998 sa 2002	€1,576 fis-sena	€7,880 ta' ħames snin

2003 sa 2007	€2,160 fis-sena	€10,800 ta' ħames snin
2008 sa 2012	€2,959 fis-sena	€14,795 ta' ħames snin
2013 sa 2017	€4,054 fis-sena	€20,270 ta' ħames snin
2018 sa 2019	€5,554 fis-sena	€11,108 ta' sentejn
2020	€6,300 fis-sena	€6,300 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' erbgħa u tmenin elf, mija u wieħed u sebgħin Ewro (€84,171) mis-sena 1983 sal-aħħar tas-sena 2020, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**<u>sottomissjonijiet</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti noe. fis-sottomissjonijiet tiegħu, u b'referenza ghall-każistika stabbilita f'dawn it-tip ta' każijiet, illimita ruħu għal sottomissjonijiet dwar kumpens li għandhu jirċievi l-istess rikorrenti noe.

Jissottometti li skont ir-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar, fuq is-suq miftuħ, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera ta' ċirka erbgħa u tmenin elf, mija u wieħed u sebgħin Ewro (€84,171) mentri għall-istess perjodu (bejn l-1983 u l-2020) irċievew kera fl-ammont ta' sebat elef, ħames mija u ħamsa u tletin Ewro u ħames ċenteżmi (€7,535.05) u ċioe` diskrepanza ta' 'l fuq minn sitta u sebgħin elf (€76,000) Ewro.

B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm -il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentament b'għoxrin fil-mija (20%) sabiex iwassal għall-ammont ta' tnejn u erbgħin elf, disa' mija u sittax -il Ewro u tlettax -il ċenteżmu (€42,916.13) dovut bħala danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut vs Maria Stella Dimech et** jgħid li ż-żmien li jkunu għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandhux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarju.

B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Radmilli vs Malta** u **Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat** jissottometti li jekk kemm -il darba l-propjeta` ġejja minn wirt wieħed għandu jieħu kumpens taż-żmien kollu li fih seħħet il-leżjoni u mhux biss minn meta ikun sar sid.

Fir-rigward ta' danni non-pekunjarju jgħid li din il-Qorti għandha tillikwida danni morali fl-ammont ta' tmintax -il elf u ħames mitt Ewro (€18,500) li jissarfu f'ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u dana skont is-sentenza riċenti fl-ismijiet **Alex Bonnici vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Ottubru 2021.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn tagħhom l-intimata **Amalia Pace** isostni li mhiex il-leġittimi kuntradittriċi fil-kawża odjerna u dana stante li b'referenza għal ġurisprudenza notrana[1] isostni li d-drittijiet fundamentali tal-bniedem jorbtu biss lill-Istat u għaldaqstant sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tar-rikorrenti m'għandhux ikun ta' dannu għall-istess intimata u dan partikolarment in vista tal-fatt li hija dejjem imxiet mal-liġi.

Issostni li r-rikorrenti noe kellu l-ewwel jirrikorri għall-proċeduri ordinarji disponibbli qabel m'għadda għal din il-kawża.

Issostni li jidher ċar mill-kuntratt ta' kera li l-intenzjoni dejjem kienet li l-kera tibqa' tiġġedded minn sena għall-oħra stante li l-kuntratt jistipola b'mod ċar li l-kirja kienet għal żmien indefinit.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat** jissottometti li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti huwa sodisfatt li r-rikorrenti Marlene Wallace u Jennifer Depares akkwistataw il-fond permezz tal-att ta' donazzjoni tal-1 ta' Novembru 2019 iżda ma ġiex spjegat kif jew meta l-fond ġie f'idejn Maria Dolores Mifsud, iżda ġie muri biss li Amalia Pace kellha ftehim ma' ċerta Joyce Mifsud u għalhekk it-titolu ta' Maria Dolores Mifsud ma ġiex ippruvat.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjet fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

a) Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
b) L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
c) Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista` jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta` li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta` għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta` fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimata Pace ma jistħoqqilhiex din il-protezzjoni mogħtija lilha mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li

[1] **Thomas Cauchi et vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta' Marzu 2018 u **Anna Galea et vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ottubru 2019.

ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. B'żieda ma dan, isostni li l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ipoġġi lir-rikorrenti f'posizzjoni fejn ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat u oltre minn hekk sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk kemm -il darba l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-istat.

Rigward l-kumpens isostni li la darba t-titolu tar-rikorrenti Marlene Wallace u Jennifer Elizabeth Depares kien provat u japplika biss mill-1 ta' Novembru 2019, allura m'hemmx lok għal kumpens u dana stante li sena u nofs biss wara li akkwistaw il-fond huma kellhom rimedju taħt l-Att XXIV tal-2021 u oltre minn hekk meta wieħed jara kemm ġie vvalutat l-fond fid-donazzjoni u kemm ġie vvalutat biss sentejn wara mill-Perit nominat mill-Qorti jirriżulta li sar profit ta' ħamsa u erbgħin elf Ewro (€45,000). Għaldaqstant, meta wieħed iqis l-kera li ntilfet f'dawk is-sena u nofs u l-profit magħmul jirriżulta li m'hemmx sproporzjon u għalhekk m'hemm l-ebda leżżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

Isostni li s-sentenza, fuq ċitata, fl-ismijiet **Cauchi vs Malta** m'għandix tintuża minn din il-Qorti bħala formola assoluta dwar kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens iżda għandha sservi biss bħala gwida.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

- <u>Eċċezzjonijiet fir-rigward tal-Partijiet fil-kawża</u>

L-intimati eċċepixxew li:

i) Ir-Rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha;
ii) L-intimata Amalia Pace mhix il-leġittima kontradittriċi f'din l-azzjoni

Rigward l-eċċezzjoni li tirrigwarda t-titolu tar-rikorrenti, fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti noe ppreżenta dokumenti estensivi rigward il-provenjenza tat-titolu li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-

intimati u fil-fatt l-intimat Avukat tal-Istat iddikjara fis-sottomissjonijiet finali tiegħu li hu sodisfatt bil-prova tat-titolu miġjuba mir-rikorrenti.

Madankollu tibqa` l-kwistjoni dwar it-titolu tal-antekawża tar-rikorrenti noe u ċioe` dwar it-titolu li kellha fuq il-propjeta de quo Maria Dolores Mifsud. Kif gja osservat aktar il-fuq, jidher pjenament ċar li Joyce Mifsud (il-firmatarja fil-kuntratt ta' kera) hija propja l-istess Maria Dolores Mifsud u għalhekk din il-Qorti hija sodisfatta li l-propjeta` de quo kien ilha tappartjeni lill-istess Maria Dolores Mifsud mill-inqas mis-sena 1982 meta daħlet fi ftehim ta' kera mal-intimata Amalia Pace.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti noe u kwindi sejra tichad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

Skont l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Amalia Pace, ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali, huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[2]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*
>
> *• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u*
>
> *• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.*
>
> *Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."*

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Amalia Pace.**

---

[2] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

- <u>Eċċezzjoni rigward in-Nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju</u>

Skont it-tielet eċċezzjoni tal-intimata Amalia Pace din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-poteri kostituzzjonali tagħha a tenur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni stante d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti konsistenti f'azzjonijiet sabiex jattakkaw l-klawżola fl-att ta' donazzjoni li bih ir-rikorrenti akkwistaw il-fond stante li dan jistipula li l-fond kien '*as free from any other rights (both real and personal) in favour of third parties and with vacant possession*'.

L-**Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni** jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*
>
> *Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."*

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:*
>
> *"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
>
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;*
>
> *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*
>
> *d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-*

ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[3] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

> *"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."*[4]

> *"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"*[5]

> *"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."*[6]

> *"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."*[7].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[8]:

> *"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Jiġi sottolineat li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni per se tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħhom u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi.

---

[3] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[4] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

[5] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[6] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[7] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[8] Rik 40/10

Għaldaqstant din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.

- Eċċezzjoni rigward indikazzjoni eżatta tal-artikoli mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li qedgħin jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Fit-tieni eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li r-rikorrenti għandha tindika liema artikoli tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta allegatament qegħdin jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom.

Il-Qorti tirrileva li għalkemm ma ġewx speċifikatament elenkati, ma hemmx dubju f'moħħ il-Qorti li l-lanjanza tar-rikorrenti hija marbuta mal-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kap 69 flimkien mad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ntrodotti bl-Att X tal-2009, liema liġijiet jirregolaw il-kirjiet bħal dawk in kwistjoni partikolarment dawk li qegħdin jostakolaw ir-ripresa tal-fond u li jirregolaw il-quantum tal-kera.

Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad din l-eċċezzjoni.

- L-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

Għalkemm l-ebda parti ma qajmet l-imsemmija eċċezzjoni, din il-Qorti tosserva *ex officio* li, kif ben stabbilit mill-ġurisprudenza nostrana, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhuwiex applikabbli għal dawn l-proċeduri peress li dan l-artikolu japplika biss fuq teħid fozuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-propjeta. Il-Qorti tinnota li l-liġi daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Gunju 1931 u għalhekk hija protetta bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Issa l-Artikolu 47(9) jgħid testwalment hekk:

> *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 fisseħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*
>
> *(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;*
>
> *(ċ) 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-proprjetà; jew*
>
> *(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.*

Illi din l-eċċezzjoni diġa` tressqet f'numru ta' kawżi ta' din x-xorta u l-Qrati tagħna diversament preseduti ġja kellhom diversi opportunitajiet jistabilixxu il-pożizzjoni prelevanti fir-rigward. Issir referenza partikolari għal sentenza li ngħatat mill-Qorti

Kostituzzjonali fil-kawza **Anthony Muscat f'ismu personali u bhala mandatarju ta' Giovanna sive Joan Mifsud u Marie Scicluna vs Elizabeth Farrugia u l-Avukat tal-Istat**.[9]

> *Dwar dan l-aggravju din il-Qorti diġa` għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara f'numru ta' sentenzi fosthom* ***Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija*** *et tat-23 ta' Novembru 2020:*
>
> *"Il-Qorti tosserva:-*
>
> *i. "L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*
>
> *ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).*
>
> *iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ 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).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*
>
> *iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".*
>
> *9. L-istess intqal fis-sentenzi* ***Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et*** *tat-8 ta' Ottubru 2020 u* ***Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali*** *tas-6 ta' Ottubru 2020.*

It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel s-sena 1962, ċioe` l-Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk mhux milqut mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Għalkemm huwa veru li l-Kapitolu 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara s-sena 1962, xorta ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-kostituzzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti tiddikjara li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għall-proċeduri odjerni għar-raġunijiet fuq esposti.

[9] 26 ta' Mejju 2021

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

Illi għal dak li jirrigwarda l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, kif diġa ġie kkonsiderat hawn fuq, dan ma japplikax f'dawn ċ-ċirkostanzi.

Għalhekk din il-Qorti sejra issa tikkonsidra jekk seħħitx vjolazzjoni ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

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

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

[10] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u
(iii) bilanc gust. “

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

L-Istat għandu għalhekk marġini ta’ apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta’ akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[12]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita’ konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta’ bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa’ jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[13]

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

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

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

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

[11] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII

[12] deciza 11/05/2017

[13] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t’Ottubru 2003)
[14] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

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

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[16]

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

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

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

---

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

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

42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

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

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`.

Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet fis-sena 1982, meta l-intimata bdiet tikri minn għand Maria Dolores Mifsud versu l-hlas ta' erbgħin Lira Maltin (Lm40) fis-sena. Meta omm r-rikorrenti kienet kriet l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienet taf illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħha bħala sid kienet ben tutelata, speċjalment in vista tal-fatt li lanqas biss kienet tirrisjedi f'Malta. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat ta' affarijiet (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għazla kienet realta` f'pajjizna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

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

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

Minkejja l-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kif gja ritenut mill_Qrati taghna, "*l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu*".[20]

[17] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[18] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[19] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021
[20] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)

Issa, jirriżulta mid-dokumenti esebiti li preżentement l-intimata Pace qiegħda tħallas mitejn u disa' Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€209.65) fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubbju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimata Pace hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2020 kien ta' sitt elef u tliet mitt Ewro (€6,300) fis-sena. Issa a bażi tal-emendi l-ġodda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fond jiġi jammonta għal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena, ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat. Diskrepanza din ta' l-fuq minn elfejn u ħames mitt Euro (€2,500) kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera mħallsa l-aħħar sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn sitt elef u disgħin Ewro (€6,090) fis-sena.

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

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[21]

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

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

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

[21] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

Ir-rimedji

- Ir-rimedji non-pekunjarji

Ir-rikorrenti noe. talab lil din il-Qorti tiddikjara li l-intimata Amalia Pace ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[22], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

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

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

- Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[23]

---

[22] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

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

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[24]:

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

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

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

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

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

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[25], cioe`:

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

[24] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[25] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

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

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

*"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020).*

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

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

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

"…the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see,

*Zammit and Attard, cited above, § 75).” (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Il-Qorti tosserva ukoll dak illi qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta’ Mejju 2022:

14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta’ missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta’ Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta’ Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta’ Marzu 2017 m’għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.

*15. F’dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta’ din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali** et tat-8 ta’ Ottubru 2020:*

“34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f’dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f’dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna”.

*16. L-istess raġunament sar fis-sentenza **Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech** et tas-26 ta’ Mejju, 2021:*

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

*17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta’ Jannar 2022, reġa’ ġie mtenni illi:*

“26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta’ ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m’għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta’ ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta’ snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens.”

18. Il-pożizzjoni ta’ din il-Qorti hi ċara u m’hemmx x’jingħad iktar.

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta’ Mejju 2022 qalet:

1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta’ missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta’ missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f’dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta’ drittijiet fondamentali li huma ta’ natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta’ lment ta’ ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-*

Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

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

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dik li setgħet tipperċepixxi fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti u l-antekawża tagħha baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera għal tul konsiderevoli taż-żmien
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti u l-antekawża tagħha baqgħu passivi bla ma jieħdu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

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

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[26], fejn intqal hekk:

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

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese

[26] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

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

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

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

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

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli

skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

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

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

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

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

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu 1987 sa Jannar 2021 meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

- 1987 : sitt mija u tlettax -il Ewro (€613)
- 1988 – 1992 : erbat elef u mitejn (€4,200)
- 1993 – 1997 : ħamest elef, seba' mija u ħamsa u ħamsin Ewro (€5,755)
- 1998 – 2002 : sebat elef, tmien mija u tmenin Ewro (€7,880)
- 2003 – 2007 : għaxart elef u tmien mitt Ewro (€10,800)
- 2008 – 2012 : erbatax -il elf, seba' mija u ħamsa u disgħin Ewro (€14,795)
- 2013 – 2017 : għoxrin elf, mitejn u sebgħin Ewro (€20,270)
- 2018 – 2019 : ħdax -il elf, mija u tmien Ewro (€11,108)
- 2020 : sitt elef u tliet mitt Ewro (€6,300)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2020, ir-rikorrenti noe. kellu jirċievi kera globali fis-somma ta' wieħed u tmenin elf, seba' mija u wieħed u għoxrin Ewro (€81,721).

Effettivament jidher illi r-rikorrenti rċevew is-somma ta' sebat' elef, ħames mija u ħamsa u tletin Ewro u ħames ċenteżmi (€7,535.05)[27], li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollhu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' **tmienja u tletin elf, mitjen u disgħa u għoxrin Ewro (€38,229)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' **għaxart elf Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€81,721 - €24,516 (30% għall-interess ġenerali) = €57,205

€57,205 - €11,441 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €45,764

€45,764 - €7,535.05 (kera perċepita kif fuq maħdum) = **€38,229**

<u>DECIDE</u>

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

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Amalia Pace u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimata Amalia Pace ma tistax tibqa` tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond bin-numru 66, ġja 60, Triq Barbara, Ħamrun, fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

4. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **tmienja u tletin elf, mitjen u disgħa u għoxrin Ewro (€38,229)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

[27] Ammont meħud min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti noe li mhix kkontestata

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tmienja u erbgħin elf, mitjen u disgħa u għoxrin Ewro (€48,229)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat, salv ghal dawk relatati mad-drittijiet u spejjes tal-Perit nominat mill-Qorti illi ghandhom jinqassmu ghal ¾ ghall-Avukat tal-Istat u ¼ ghar-rikorrent noe.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur